

Dieses Gutachten wurde erstattet von:
**KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS
REV**

Sylvia Anschuber

Katharina Hubner MA, MSc, REV

Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 19. Juni 2026

Bezirksgericht Zell am See
GZ 75 E 26/25d

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 5109

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFT

EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“
in 5761 Maria Alm, Aberg 20



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 85, 5020 SALZBURG
TEL +43 (0)662 830043-0 | FAX -5 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT
SITZ: SALZBURG | FIRMBUCH: FN 39636P | FIRMBUCHGERICHT: LANDESGERICHT SALZBURG



IN KOOPERATION MIT DEN ALLGEMEIN BEEIDETEN SACHVERSTÄNDIGEN: WIEN: GEORG SPIEGELFELD | DR. MAX WOHLGEMUTH |
ING. HUBERT SCHÖBINGER | NÖ: MAG. GEORG EDLAUER MRICS | STEIERMARK: FRITZ G. PIWETZ | TIROL: DR. CHRISTIAN NEUMAYR |
SPEZIALKOOPERATIONEN: FORST: ING. MICHAEL BUBNA-LITIC | KONTAMINIERUNGEN: ING. JOHANN A. SCHEIFINGER | BAU: BM ING. FERDINAND MANDL

AUFTRAGGEBER

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg wurde **KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV** mit Beschluss des Bezirksgericht Zell am See vom 19.11.2025 zu GZ 75 E 26/25d-11 beauftragt.

Als **Subgutachter** wurde der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige **Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch** aus dem Fachgebiet „für das Immobilienwesen, kleinere und größere landwirtschaftliche Liegenschaften“ durch das Bezirksgericht Zell am See mit Beschluss zu GZ 75 E 26/25d-18 vom 29.04.2026 beigezogen.

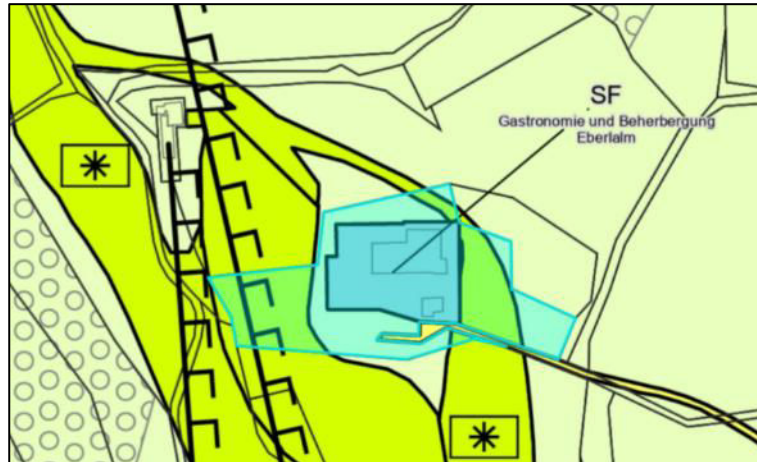
ZWECK DES GUTACHTENS

- Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg durch SV KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV im Zwangsversteigerungsverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes für die Teilflächen der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg, welche einerseits als „Grünland Schipiste“ und andererseits „Grünland Ländliche Gebiete“ gewidmet sind, im aus dem SAGIS grob errechneten Flächenausmaß von 3.056 m² und 2.887 m² (insgesamt sohin 5.943 m²) durch Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch im Zwangsversteigerungsverfahren

ABGRENZUNG

Laut Flächenwidmungsplan weist die gegenständliche Liegenschaft unterschiedliche Widmungskategorien auf. Eine Teilfläche ist als „**Bauland – Sonderfläche (Gastronomie und Beherbergung Eberlalm)**“ (blau markiert), eine weitere Teilfläche als „Grünland Schipiste“ (neongrün markiert) und eine weitere Teilfläche als „Grünland – Ländliche Gebiete“ (hellgrün markiert) gewidmet. Zur näherungsweisen Ermittlung der jeweiligen Flächenausmaße wurden im Flächenwidmungsplan des SAGIS grobe Messungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage konnten die einzelnen Widmungsbereiche hinsichtlich ihres ungefähren Flächenausmaßes abgegrenzt werden. Festzuhalten bleibt, dass eine gewisse Unschärfe des ermittelten Flächenausmaßes zu berücksichtigen ist. Dies ergibt:

Flächenwidmungen	
Widmung	Flächenausmaß lt. SAGIS
GLSC- Grünland Schipisten	3056 m ²
GLLG - Grünland Ländliche Gebiete	2887 m ²
BASF - Bauland Sonderflächen "Gastronomie und Beherbergung Eberlalm"	2902 m ²
Summe	8.845,00 m ²



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die dargestellten Flächen im Ausmaß von insgesamt rund 2.902 m² - welche als „Bauland – Sonderfläche (Gastronomie und Beherbergung Eberlalm)“ gewidmet sind, samt den darauf befindlichen Baulichkeiten (ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20) – werden von SV KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV bewertet.

Festgehalten wird auch an dieser Stelle nochmals, dass die verbleibenden Teilflächen im Ausmaß von insgesamt rund 5.943 m² - welche als „Grünland Schipiste“ (neongrün markiert)“ und „Grünland – Ländliche Gebiete“ (hellgrün markiert) gewidmet sind – von Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch bewertet werden.

DARSTELLUNG DER GUTACHTEN

Das Gutachten des Sachverständigen Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch wird dem gegenständlichen Gutachten unter dem Punkt „H. Beilagen“ vollumfänglich beigelegt. Der von Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch ermittelte Verkehrswert wird abschließend zum Verkehrswert des von SV KR Dr. Mag. Gerald Hubner MRICS REV ermittelten Verkehrswertes addiert und wird somit im gegenständlichen Gutachten ein Gesamtwert der Liegenschaft EZ 415 KG 57101 Aberg ausgewiesen.

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 08.01.2026 (Tag der Befundaufnahme)

HINSICHTLICH DES ERGEBNISSES DES GUTACHTENS WIRD AUF DIE PUNKTE „F.ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE“ AUF BLATT 121FF UND „G. ERGEBNIS (GESAMTWERT)“ AUF BLATT 123 IN DIESEM GUTACHTEN VERWIESEN.

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	6
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	7
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	10
Grundlagen des Auftrages	10
Sachverständiger	11
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	11
Vollständigkeitserklärung	11
Recherchezeitraum	11
B. BEFUND	12
Makrostandort	12
1. Lage im Großraum	12
2. Wirtschaftliche Faktoren	12
Mikrostandort	13
1. Lageplan	13
2. Standortbewertung	14
Grundstücksdaten	20
1. Grundbuchauszug	20
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	22
3. Bebauungsbestimmungen	24
4. Umwelt	28
5. Altlastenportal	37
Gebäudedaten	38
1. Beschreibung der Baulichkeiten	38
2. Bau- und Erhaltungszustand	43
3. Flächenaufstellung	45
4. Nutzung	46
5. Bestandverträge	46
6. Bauhistorie	46
7. Gebäudepläne und Baubeschreibung	49
Energieausweis	78
C. FOTODOKUMENTATION	81
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	103
Fungibilität der Liegenschaft	103
Drittverwendungsfähigkeit	103
Kontaminationsrisiko	103
Marktsegmentierung	103
Vermietbarkeit	103
E. BEWERTUNG	104
Terminologie	104
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	104
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	104
Verfahren	105
1. Vergleichswertverfahren	105
2. Sachwertverfahren	107
3. Ertragswertverfahren	108
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	109
Verfahrenswahl	109
Wertermittlung	110
1. Bodenwertermittlung	110
2. Ertragswertermittlung	111
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	116
Verkehrswert der Teilfläche der Liegenschaft	116
Zubehör	116

Rechte und Lasten	116
1. DIENSTBARKEIT der Errichtung, des Betriebes u Erhaltung d Anlagen u der Strom- u Fernmeldeanlagen der Abergbahn auf Gst 826 gem Dienstbarkeitsvertrag 1993-09-01 für Aberg-Hinterthal-Bergbahnen Aktiengesellschaft (CLNR10)	116
2. DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 826 für EZ 18 21 (CLNR11)	118
3. DIENSTBARKEIT des Rechts auf Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung und der Erneuerung von Schiabfahrten auf Gst 826 gem Pkt II.3.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2 (CLNR12)	119
4. DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 826 gem Pkt II.4.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2 (CLNR13)	120
F. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	121
EZ 415 – Grundstück 826 – Teilfläche mit Grünlandwidmung	121
EZ 415 – Grundstück 826 – Teilfläche mit Baulandwidmung samt Baulichkeiten	121
G. ERGEBNIS (GESAMTWERT)	123
H. BEILAGEN	124
1. Liegenschaftsbewertung des SV Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch	124
I. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	139
Interessenskonflikt	139
Unabhängigkeit des Sachverständigen	139

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Zell am See mit Beschluss GZ 75 E 26/25d-11 vom 19.11.2025
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 07.01.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 07.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 08.01.2026 (von 11.00 bis 12.00 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] (Verpflichtete Partei) und Herrn [REDACTED] (Nachbar bzw. Bruder der verpflichteten Partei) sowie KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV mit Herrn Florian Klinger, BA. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt bei der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer, im Bau- und Betriebsanlagenakt bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See, am Grundbuch des Bezirksgerichtes Zell am See und beim Reinhaltverband Pinzgauer Saalachtal
- Auskunftsanfragen bei der Güterweggenossenschaft Aberg, dem Tourismusverband Hochkönig Tourismus GmbH sowie bei der „Aberg-Hinterthal-Bergbahnen AG“
- Von der Verpflichteten Partei übermittelte Unterlagen:
 - Energieausweis Eberlalm vom 10.11.2016
 - Bilder der Grundrisspläne (Plan des Dachgeschosses, Obergeschosses, Erdgeschosses und Kellergeschosses vom Februar 2001 sowie Plan der Privatwohnung)
 - Einnahmen-Ausgabenrechnung 2018
- Erhebungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes am 10.12.2025
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 07.01.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005

- Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
- Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
- Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
- RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins“ in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden

kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. dem Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.
- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von dem gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekanntgegeben wurden. Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft führt unter anderem über Liegenschaften im Privateigentum (siehe Ausführungen um Punkt „Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung“). Festzuhalten bleibt, dass für die Zufahrt auf den Liegenschaften EZ 20 und EZ 21 (Privateigentum) keine diesbezüglichen Geh- und Fahrtrechte zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbüchert sind. **Die gegenständliche Bewertung erfolgt daher unter der besonderen Annahme, dass die Zufahrt über die angeführten Liegenschaften im Privateigentum EZ 20 und EZ 21 auch künftig geduldet bzw. gestattet ist** (siehe Ausführungen im Punkt „Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung“). Ob die Zufahrt in diesem Zusammenhang rechtlich sichergestellt ist, stellt eine nicht durch den Sachverständigen zu beantwortende Rechtsfrage dar.

Weiters wurde dem gefertigten Sachverständigen mitgeteilt, dass mit dem Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Verpflichtete Partei) und den „Aberg – Hinterthal – Bergbahnen AG“ eine Vereinbarung vom 01.06.2022 (betreffend Grundstück Nr. 826) getroffen wurde. Dabei handelt es sich um eine Vereinbarung betreffend den Neubau einer Schneileitung mit rund 78 lfm. sowie einem Schacht. Die Vereinbarung vom 01.06.2022 konnte dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden. Jedoch konnte folgende Kostenaufstellung zur Verfügung gestellt werden:

Vereinbarung vom 01.06.2022 Gst 826 <u>Neubau Schneileitung Speicher Steinerne Mandl</u>			
1 Schneischacht	6,309		6,31
78 lfm Leitungslänge	0,158		12,32
			18,63
	Basis 20/21 KPI	41,100%	7,66
	Auszahlung ab April 2026		
			26,29
	+ Ust.	20%	
			5,26
		4	
			31,55

Auszug aus einer E-Mail vom 02.04.2026

Hierbei handelt es sich wohl um eine Auszahlung der „Aberg – Hinterthal – Bergbahnen AG“ an den Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Eine Verbücherung eines diesbezüglichen Leitungsrechtes geht aus dem Grundbuch nicht hervor. In welchem Ausmaß die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von dem Leitungsverlauf eingeschränkt ist, geht aufgrund fehlender Informationen nicht hervor. Es wird daher der Bewertung zugrunde gelegt, dass einer Verbücherung eines Leitungsrechtes nichts im Weg steht und die Liegenschaft nicht durch diesen Leitungsverlauf eingeschränkt ist.

Es wurden keine weiteren Informationen zu außerbücherlichen Rechten und Lasten erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine weiteren außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von dem Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Im gegenständlichen Gutachtensteils des Herrn SV KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV wird an mehreren Stellen der Begriff „die Liegenschaft“ verwendet. Sofern keine Feststellungen hinsichtlich der Gesamtliegenschaft getroffen werden, bezieht sich dieser Begriff lediglich auf die bewertungsgegenständliche Teilfläche und wird zur Vereinfachung verwendet. Im Gutachten des Herrn SV KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV ist lediglich eine Teilfläche der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg im Ausmaß von rund 2.902 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten bewertungsgegenständlich. Die verbleibenden Teilflächen im Ausmaß von insgesamt rund 5.943 m², welche als „Grünland Schipiste“ und „Grünland – Ländliche Gebiete“ gewidmet sind werden von Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch bewertet. Das Gutachten des Sachverständigen Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch wird dem gegenständlichen Gutachten unter dem Punkt „H. Beilagen“ vollumfänglich beigelegt. Der von Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch ermittelte Verkehrswert wird abschließend zum Verkehrswert des von Herrn SV KR Dr. Mag. Gerald Hubner MRICS REV ermittelten Verkehrswertes addiert und wird somit im gegenständlichen Gutachten ein Gesamtwert der Liegenschaft EZ 415 KG 57101 Aberg ausgewiesen.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von dem fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.

- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrechtsschutz. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGER

Das gegenständliche Gutachten wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Die dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 19.06.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

Die Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer liegt im Pinzgau im Westen des Bundeslandes Salzburg, am Nordrand der Alpen im Bereich des Hochkönigmassivs. Das Gemeindegebiet erstreckt sich im oberen Salzachtal und grenzt im Norden an das Bundesland Bayern (Deutschland). Maria Alm gehört zum Bezirk Zell am See und ist Teil der Region Hochkönig.

Maria Alm ist eine ausgeprägt touristisch geprägte Gemeinde mit starker Ausrichtung auf den Sommer- und Wintertourismus. Der Ort ist Bestandteil des Skigebiets Hochkönig und verfügt über eine entsprechend ausgebaute touristische Infrastruktur mit Beherbergungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Neben dem Tourismus bestehen kleingewerbliche Strukturen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz im Salzachtal. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Saalfelden am Steinernen Meer sowie Zell am See. Die Lage im alpinen Raum prägt die Siedlungsstruktur sowie die Nutzungsmöglichkeiten nachhaltig.

Basisdaten²

Fläche:	125,43 km ²
Höhe:	802 m ü. A.
Einwohner:	2.265 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	18 Einw. pro km ²

Das Gemeindegebiet umfasst mehrere Ortschaften und Streusiedlungsbereiche, darunter Maria Alm, Hinterthal und weitere Weiler. Der historische Ortskern von Maria Alm bildet das administrative und infrastrukturelle Zentrum der Gemeinde.

2. Wirtschaftliche Faktoren³

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer ist überwiegend touristisch geprägt. Der Dienstleistungssektor stellt den wirtschaftlichen Schwerpunkt dar, wobei mehr als 40 % der Erwerbstätigen im Bereich Beherbergung und Gastronomie beschäftigt sind.

Die Land- und Forstwirtschaft ist flächenmäßig weiterhin von Bedeutung. Im Jahr 2010 bestanden 41 landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb und 42 im Nebenerwerb sowie weitere Betriebe im Eigentum juristischer Personen, die zusammen mehr als ein Viertel der Gemeindefläche bewirtschafteten. Der Produktionssektor ist untergeordnet, wobei die Bauwirtschaft den größten Arbeitgeber innerhalb dieses Bereichs darstellt.

Seit den 1960er-Jahren führte insbesondere der Wintertourismus, ergänzt durch eine starke Sommersaison, zu einem nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwung. Maria Alm ist Teil des Skigebiets Hochkönig und verfügt über eine entsprechend ausgebaute touristische Infrastruktur. Die Nächtigungszahlen stiegen von rund 600.000 im Jahr 2010 auf über 800.000 im Jahr 2019, mit saisonalen Spitzen im Februar sowie in den Sommermonaten Juli und August.

¹ Quelle: www.wikipedia.org

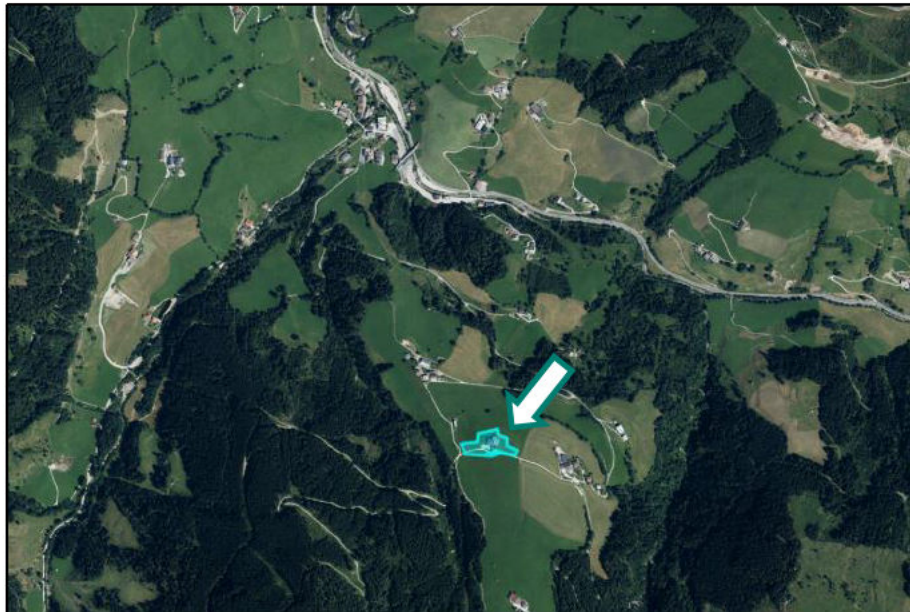
² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

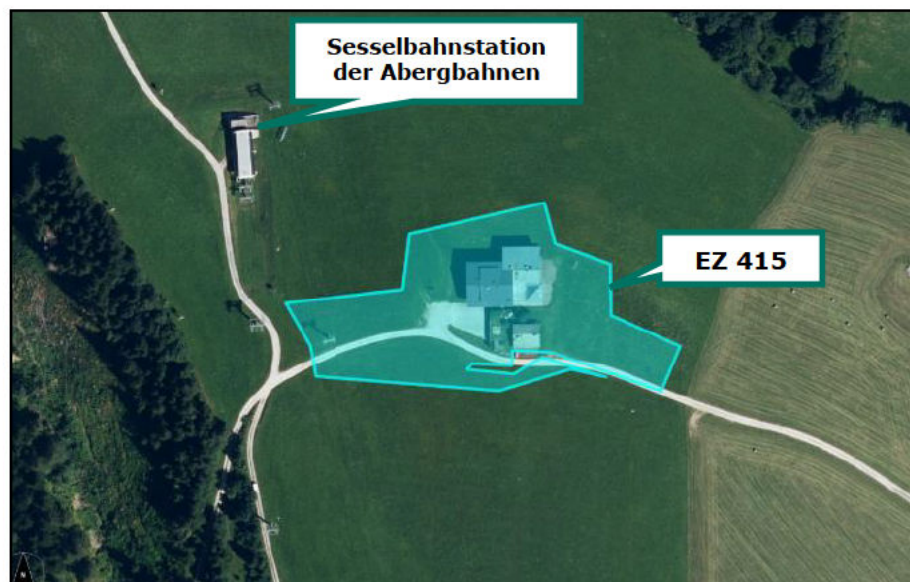
MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Maria Alm am Steinernen Meer, in der Nähe der Ortschaft Aberg, direkt am Aberg. Das Gemeindegebiet befindet sich, wie Maishofen, Viehhausen, Saalfelden, Leogang, Lofer, Weißbach, St. Martin bei Lofer, Unken und Saalbach-Hinterglemm, im Mitterpinzgau.



Luftbild Maßstab 1:15.000, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis



Luftbild Maßstab 1:2.000, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Es wird darauf hingewiesen, dass die im nachstehenden Gutachten dargestellten SAGIS Abfragen aus technischen Gründen nur für die gesamten Grundstücksflächen möglich sind. Als bewertungsgegenständlich im Gutachten des gefertigten Sachverständigen werden nur die auf Blatt 2-3 in diesem Gutachten farblich markierten Teilflächen berücksichtigt.

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

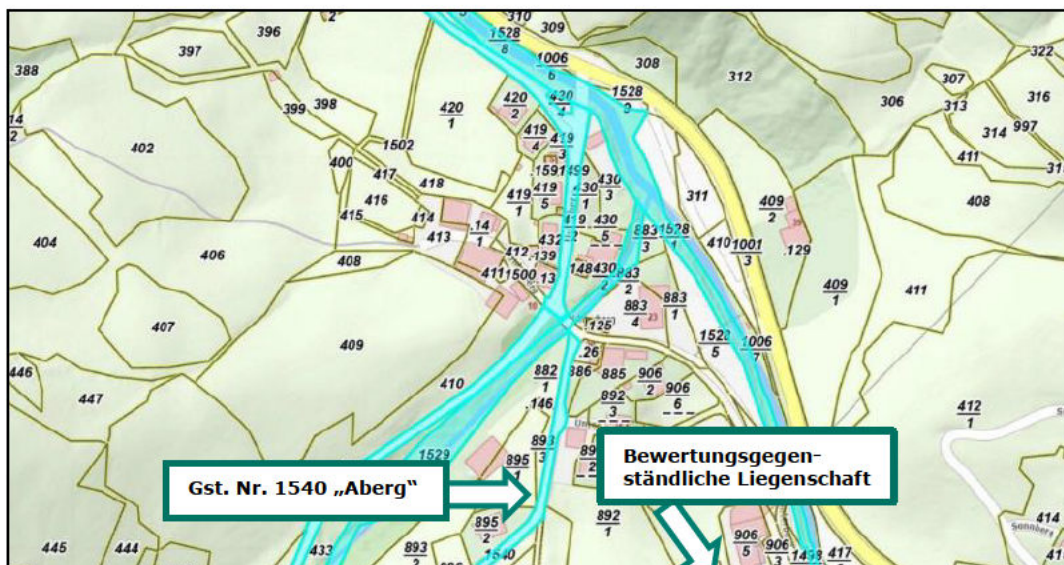
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als schlecht zu bezeichnen. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die nächste Bushaltestelle „Maria Alm Unterberg“ ist rund 2,8 km entfernt und in rund sechs Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

■ Anbindung an den Individualverkehr

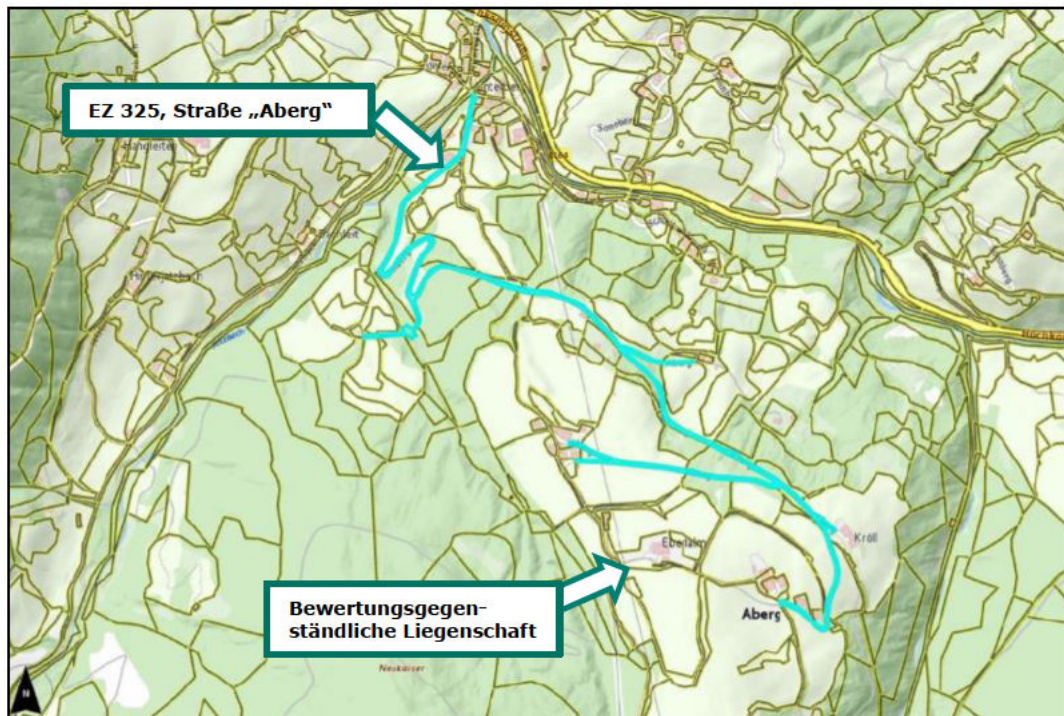
Ausgehend von der B 164 Landesstraße „Hochkönigstraße“ (öffentliches Gut) besteht über eine Überfahrt über den Fluss „Ursiau“ (Gst. 1528/1; im Eigentum der Republik Österreich „Österreichische Bundesforste“; öffentliches Gut) eine Abbiegemöglichkeit auf die Straße „Unterberg“. Hier führen die Grundstücke Nr. 1499; 1501/2; 1529 (Unterbergbrücke) – im Eigentum der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer (öffentliches Gut) – zum Grundstück Nr. 1540.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

Das Grundstück Nr. 1540 ist Teil der Liegenschaft EZ 325 KG 57101 Aberg, welche den Großteil der Zufahrtsstraße darstellt und im Eigentum der „Güterweggenossenschaft Aberg“ steht (siehe nachstehender Auszug).



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/saqis

Festzuhalten bleibt, dass trotz mehrfacher Nachfrage bei der „Güterweggenossenschaft Aberg“ sowie beim Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Verpflichtete Partei) hinsichtlich der Zufahrtsregelungen keine ausdrücklichen Auskünfte in Hinblick auf die Zufahrt erteilt werden konnten. Telefonisch wurde dem Sachverständigen jedoch mitgeteilt, dass bereits vor mehreren Jahrzehnten – vermutlich in den 1950er Jahren – Teilflächen einzelner Liegenschaften der Weggenossenschaft zugeschrieben wurden. Schriftliche Vereinbarungen hierzu liegen laut den telefonisch erteilten Auskünften nicht vor. Der Güterweg wird faktisch wie eine öffentliche Verkehrsfläche genutzt und instandgehalten. Für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden teilweise auch öffentliche Fördermittel bzw. Mittel des Landes Salzburg in Anspruch genommen. Für die Benützung des Weges ist kein laufendes Benützungsentgelt zu entrichten. Anfallende Kosten, insbesondere für Sanierungsmaßnahmen sowie den Winterdienst, werden nach einem innerhalb der Weggenossenschaft festgelegten Punktesystem anteilig auf die jeweiligen Eigentümer verteilt. Der Anteil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an diesem Punktesystem wurde dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Die Punktbemessung erfolgt laut den erteilten Auskünften insbesondere anhand der Betten- bzw. Gästeanzahl des auf der Liegenschaft betriebenen Gastbetriebes. Reichen die vorhandenen Mittel für erforderliche Maßnahmen nicht aus, können zusätzliche Umlagen vorgeschrieben werden. Die jährlichen Kosten für den Winterdienst belaufen sich nach Angaben des Auskunftspersonals üblicherweise gesamt auf rund € 9.000,00 - € 14.000,00.

Die Angelegenheiten der Weggenossenschaft werden im Rahmen einer jährlich im November stattfindenden Sitzung behandelt. Nach den erhobenen Informationen geben die beteiligten Liegenschaftseigentümer dabei im Wesentlichen die weitere Vorgangsweise vor. Für den Güterweg besteht eine Gewichtsbeschränkung von 16 Tonnen. Darüberhinausgehende Belastungen sind mit dem Obmann der Weggenossenschaft abzustimmen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Befahrung durch größere Reisebusse nur eingeschränkt bzw. nicht möglich.

Nach den Grundstücken der Liegenschaft EZ 325 im Eigentümer der „Güterweggenossenschaft Aberg“ führt die Zufahrt über Grundstücke Nr. 734, 743/1, 748 und 739/1 der Liegenschaft EZ 20 KG 57101 Aberg (im Privateigentum) und über die Grundstücke Nr. 829 und 819/1 der Liegenschaft EZ 21 KG 57101 Aberg (im Privateigentum). Am nachstehenden Auszug sind die Liegenschaften EZ 20 und EZ 21 in **hellblau** hervorgehoben und die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (EZ 415) in **gelb** hervorgehoben:

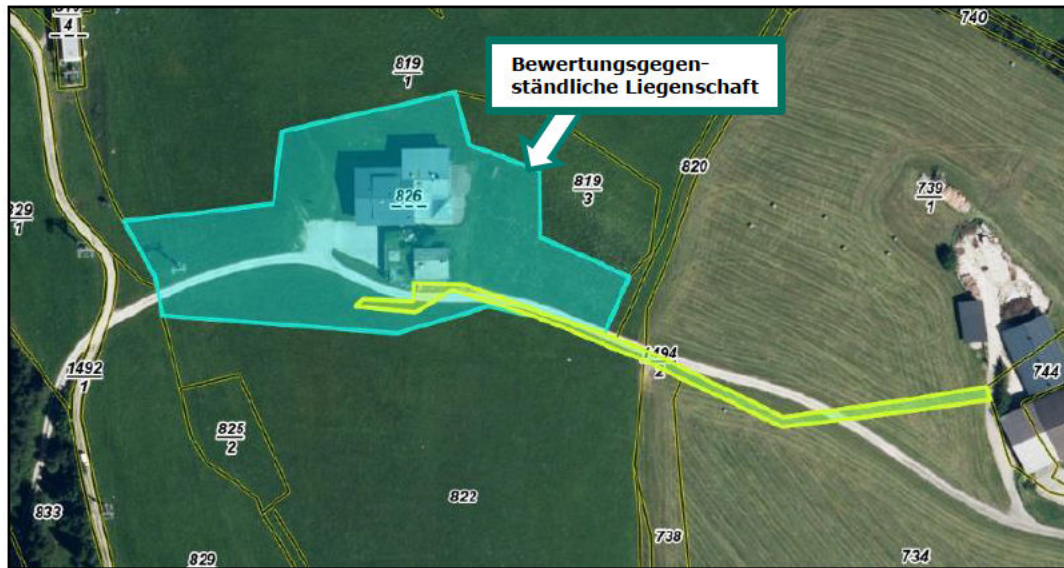


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Festzuhalten bleibt, dass für die Zufahrt auf den Liegenschaften EZ 20 und EZ 21 keine diesbezüglichen Geh- und Fahrrechte zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbüchert sind. Die Zufahrt erfolgt gemäß den vorliegenden Unterlagen seit je her unter anderem über diese Grundstücke im Privateigentum. Die gegenständliche Bewertung erfolgt daher unter der besonderen Annahme, dass die Zufahrt über die angeführten Grundstücke (Grundstücke Nr. 734, 743/1, 748 und 739/1 der Liegenschaft EZ 20 KG 57101 Aberg und Grundstücke Nr. 829 und 819/1 der Liegenschaft EZ 21 KG 57101 Aberg) auch künftig geduldet bzw. gestattet ist (siehe Ausführungen im Punkt „Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung“).

Die Zufahrt verläuft zuletzt über das Grundstück Nr. 1494/2 als Teil der EZ 153 KG 57101 Aberg (im Eigentum der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer, öffentliches Gut). Am nachstehenden Auszug ist das Grundstück Nr. 1494/2 in **gelb** hervorgehoben und die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (EZ 415) in **hellblau** hervorgehoben.

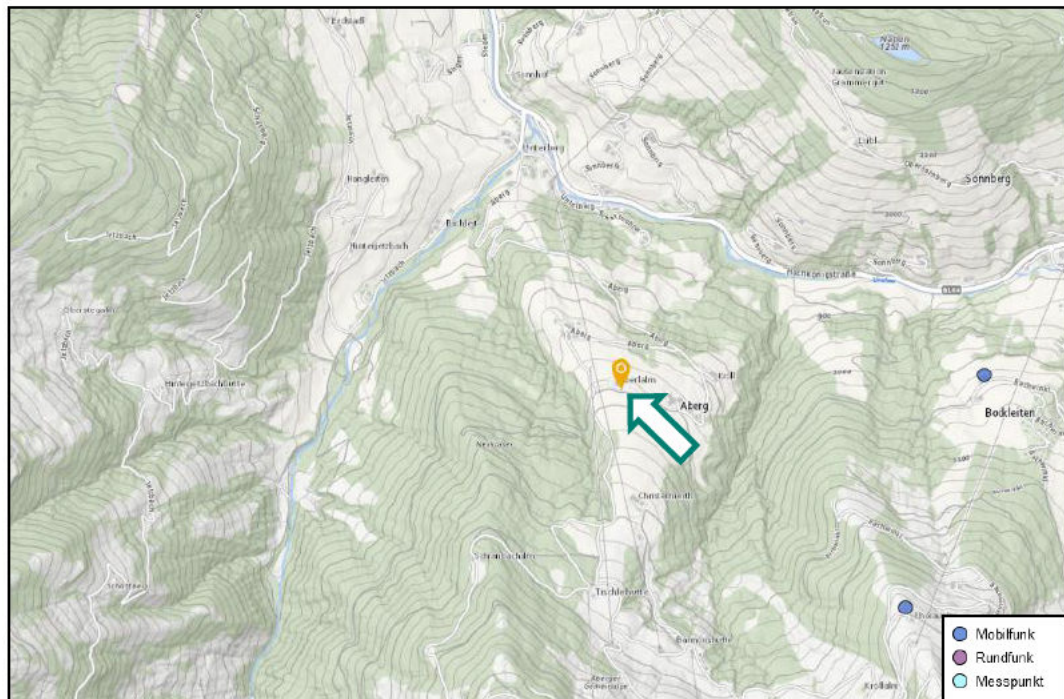
Die Liegenschaft ist daher – unter Berücksichtigung der getroffenen besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung - an das Verkehrsnetz angebunden.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

■ Funksender in der Umgebung

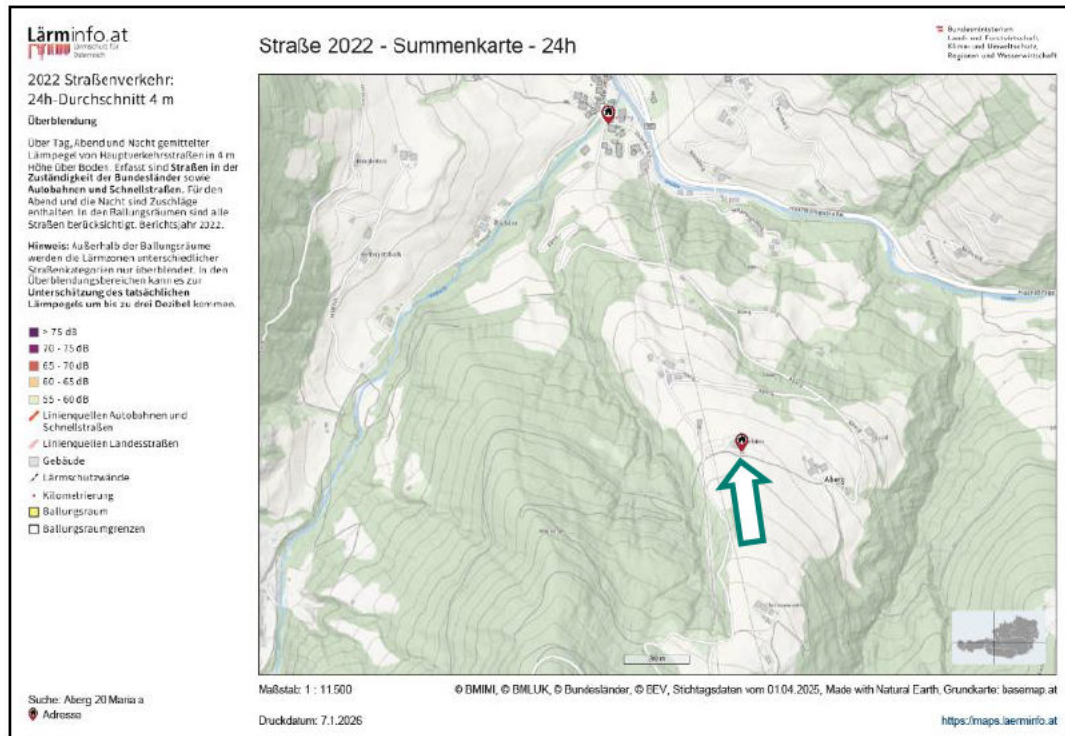
Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

■ Lärminformation



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

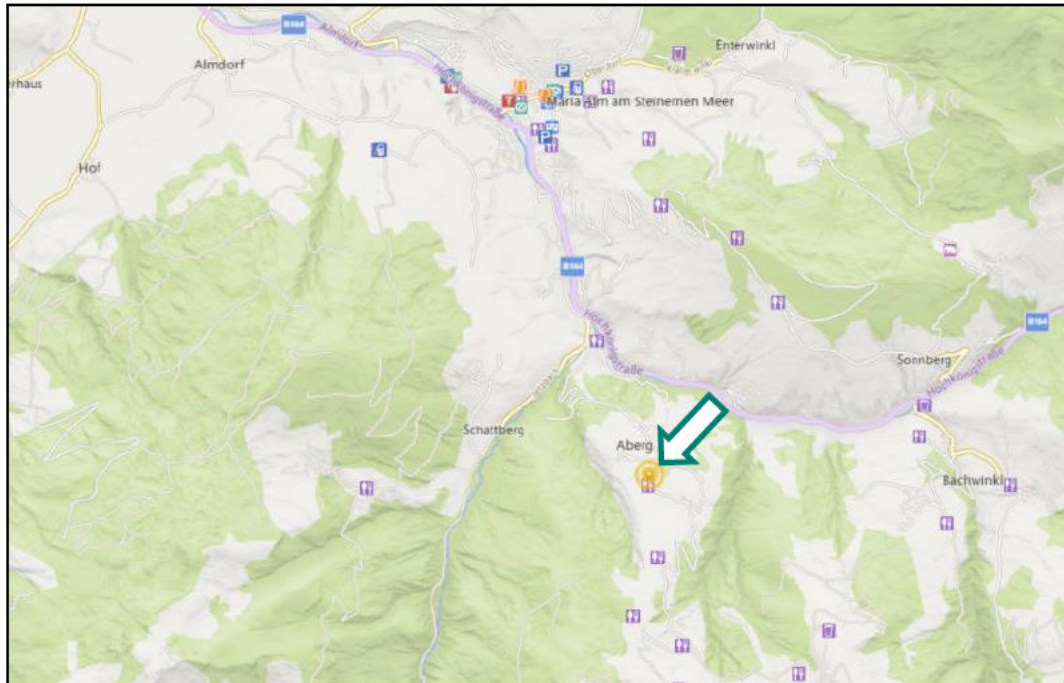
Der Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge nicht im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

Schallpegel	Schallquelle (Abstand)
50 dB	leise Radiomusik, Vogelgezwitscher (1m)
55 dB	Radio/TV in Zimmerlautstärke (1m)
60 dB	Gespräch (1m)
65 dB	Nähmaschine (1m)
70 dB	Staubsauger, Haartrockner (1m)
75 dB	PKW (10m)
80 dB	Starker Verkehr, LKW (10m)

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

■ Infrastruktur⁴



Bildung & Kinderbetreuung Musikschule Fahrschule Kindergarten/Kinderbetreuung Universität/Kolleg Kindergarten/Kinderbetreuung Schule Bibliothek Unterhaltung & Kultur Kasino Kulturzentrum Kino Gemeinschaftszentrum Disco Planetarium Theater Museum Zoo Freizeitpark	Gastronomie Pub Cafe Bar Fast-Food/Imbiss Eisalon Restaurant Gesundheit Krankenhaus Arzt Zahnarzt Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen Apotheke Tierarzt Rettungsdienst Sonstiges Rechtsanwalt Friseur Polizeiwache Post Bank	Mobilität Fahrradabstellanlage Fahrzeugverleih Car-Sharing Autowaschanlage E-Tankstelle Tankstelle Taxistandplatz Parkplatz / Parkgarage Nahversorgung Bäckerei Drogerie Süßwaren Fleischerei Gemischtwaren Konditorei Supermarkt
---	---	---

Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immounited.com

In der näheren Umgebung befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen. Das Gemeindezentrum von Maria Alm am Steinernen Meer, mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen, befindet sich rund 4,4 km von der Liegenschaft entfernt.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer schlechten Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg

EINLAGEZAHL 415

BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 6095/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
826	G GST-Fläche	*	8845
	Bauf.(10)	710	
	Landw(10)	1537	
	Sonst(10)	1099	
	Sonst(50)	5499	Aberg 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 2633/1996 Eröffnung der Einlage für Gst 826 aus EZ 21

2 a 1527/2008 Urkunde 2006-09-13, Urkunde 2008-04-23 Zuschreibung

Teilfläche(n) Gst 819/3 (Teil 1) aus EZ 21, Einbeziehung in Gst 826

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

ADR: Aberg 20, Maria Alm 5761

c 2521/2006 Urkunde 2005-09-22, Urkunde 2006-04-26 Eigentumsrecht

d 3342/2007 Anschrift

e 1284/2012 Namensänderung

***** C *****

10 a 1117/1994

DIENSTBARKEIT der Errichtung, des Betriebes u Erhaltung d
Anlagen u der Strom- u Fernmeldeanlagen der Abergbahn auf
Gst 826 gem Dienstbarkeitsvertrag 1993-09-01 für
Aberg-Hinterthal-Bergbahnen Aktiengesellschaft

b 2633/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 21

11 a 2633/1996

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 826
für EZ 18 21

12 a 1527/2008

DIENSTBARKEIT des Rechts auf Errichtung, des Betriebes, der
Instandhaltung und der Erneuerung von Schiabfahrten auf Gst
826 gem Pkt II.3.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag
2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2

13 a 1527/2008

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 826 gem
Pkt II.4.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13
für Gst 819/4 1579/2

14 a 20017/2012 Pfandurkunde 2012-04-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Maria Alm-Hinterthal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 68768f)

b 20017/2012 Simultanhaftung mit

EZ 415 414 je GB 57101 Aberg

16 a 2006/2016 Pfandurkunde 2016-07-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Maria Alm-Hinterthal registrierte

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 68768f)

c 2006/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 415 KG 57101 Aberg C-LNR 16
EZ 414 KG 57101 Aberg C-LNR 5

17 a 9622/2021 Pfandurkunde 2016-07-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v)

c 9622/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 415 KG 57101 Aberg C-LNR 17
EZ 414 KG 57101 Aberg C-LNR 8

18 a 9622/2021 Pfandurkunde 2012-04-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v)

c 9622/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 415 KG 57101 Aberg C-LNR 18
EZ 414 KG 57101 Aberg C-LNR 9

19 b 3988/2025 IM RANG 4043/2024 Pfandurkunde 2022-07-28,
Rangordnungsbeschluss 2024-06-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v)

c 3988/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 284 KG 57302 Aufhausen C-LNR 6
EZ 414 KG 57101 Aberg C-LNR 10
EZ 415 KG 57101 Aberg C-LNR 19

20 a 6095/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,-- samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v) (75 E 26/25d)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

Grundbuch 07.01.2026 16:20:39

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

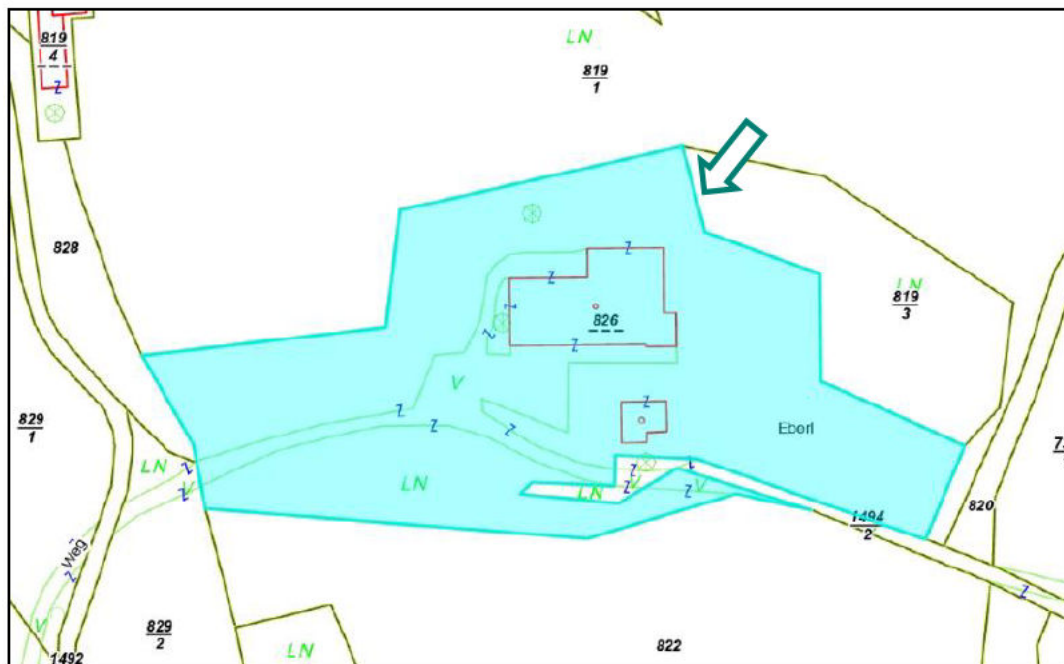
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkaster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
415	826	710 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		1.537 m ²	landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
		1.099 m ²	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
		5.499 m ²	Sonstige (Betriebsflächen)
Gesamtfläche		8.845 m ²	

Das Grundstück wurde bereits vermessen und in den Grenzkataster eingetragen. Die Flächen wurden rechnerisch ermittelt.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration

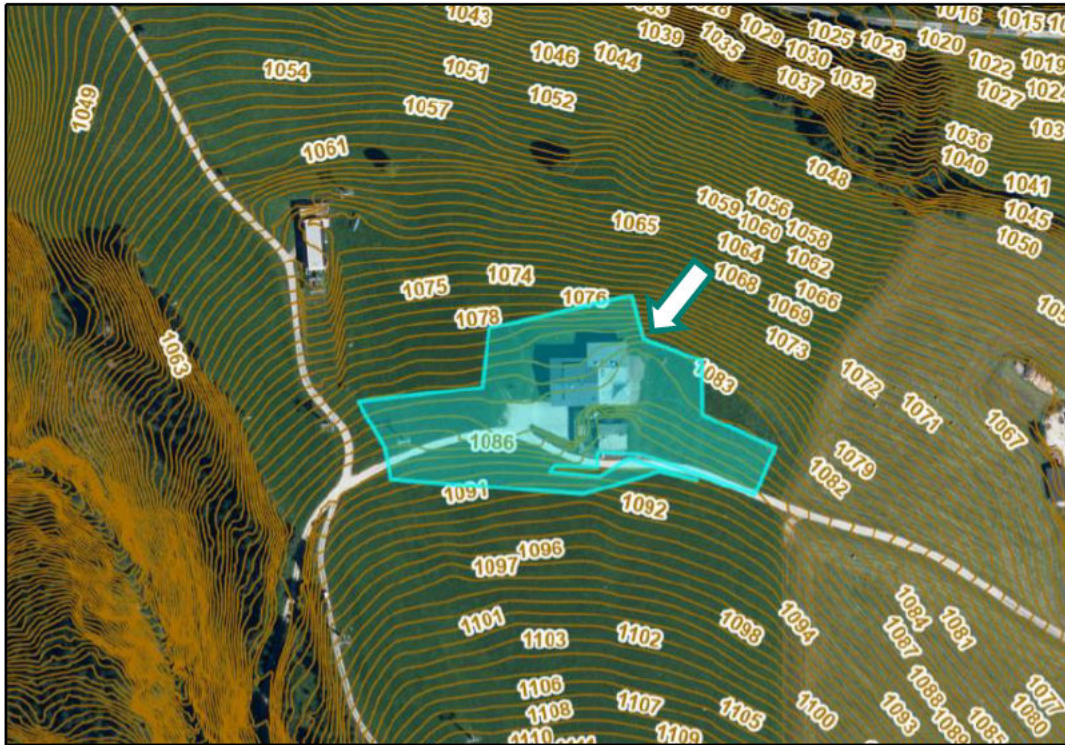


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan hellblau ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 826 weist eine Fläche von 8.845 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und befindet sich in einer Hanglage, nach Norden abfallend.



Auszug aus dem Höhenschichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bauplatzerklärung

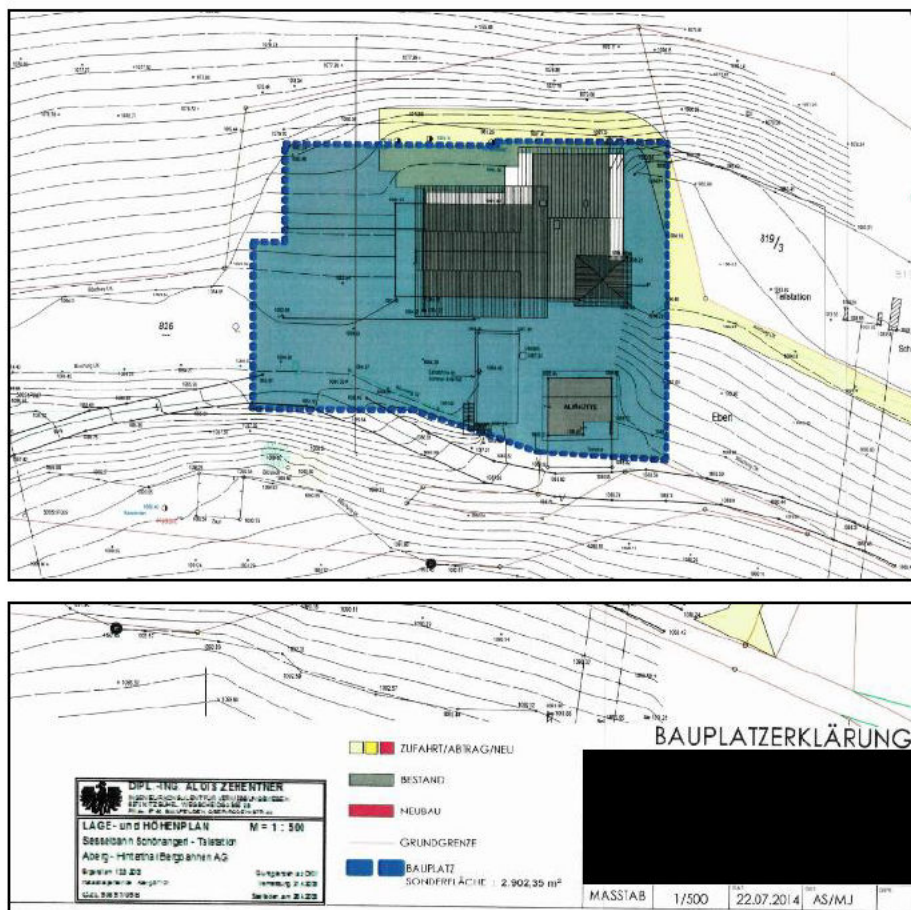
Laut den von der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer erteilten Auskünften liegt für die Liegenschaft kein Bebauungsplan vor. Im vorliegendem Bauplatzbescheid vom 30.07.2014 (ZL 30602-251/6704/9-2014) wurden folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

Das Grundstück in Maria Alm, gebildet aus einem Teilstück der GN 826, KG 57101 Aberg, wird nach Maßgabe des Befundes und Gutachtens des Amtssachverständigen und entsprechend dem diesen Bescheid beiliegenden und mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Lageplan zum Bauplatz erklärt.

Auflagen (Bebauungsgrundlagen):

1. Die Höchsttraufe (oberstes Gesimse) wird mit 1094,00 müA festgelegt.
2. Der höchste Punkt des Baues (First) wird mit 1097,00 müA festgelegt.
3. Die Eindeckung der Hauptbaukörper hat durch alpine Satteldächer mit einer Dachneigung von 16°-26° zu erfolgen.
4. Die Art der Bebauung wird mit „offen“ festgelegt.

Auszug aus dem Bescheid vom 30.07.2014 (ZL 30602-251/6704/9-2014)

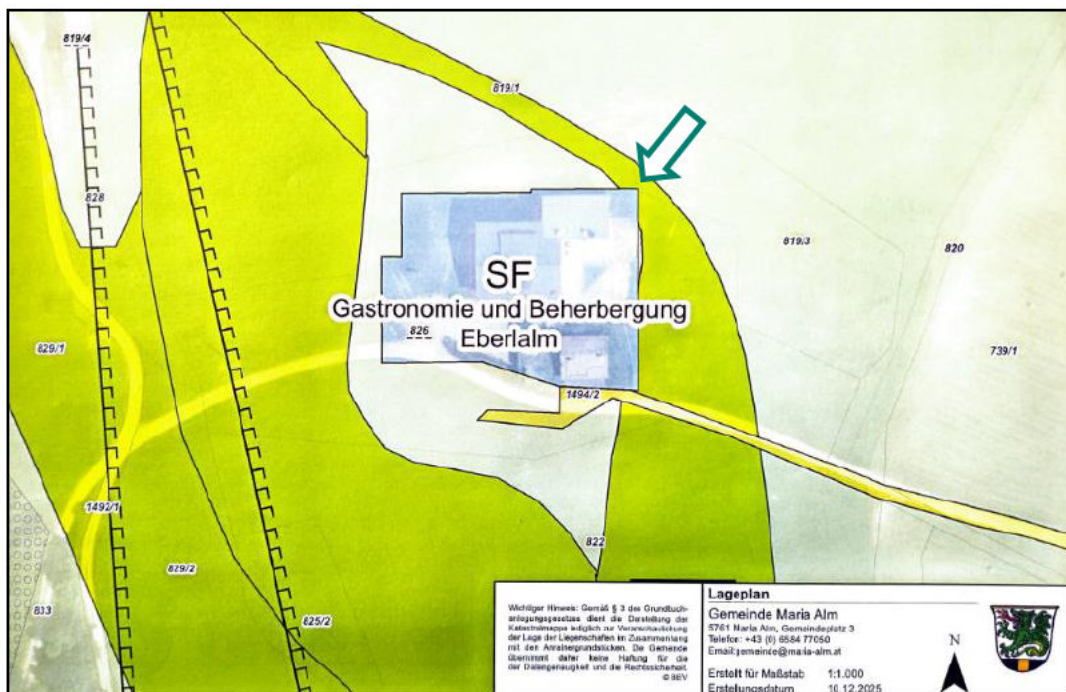


Auszug aus dem Plan vom 22.07.2014 (Bauplatzerklärung): Quelle: [Bezirkshauptmannschaft Zell am See](#)

3.2 Flächenwidmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

Laut Flächenwidmungsplan weist die gegenständliche Liegenschaft unterschiedliche Widmungskategorien auf. Zur näherungsweisen Ermittlung der jeweiligen Flächenausmaße wurden im Flächenwidmungsplan des SAGIS grobe Messungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage konnten die einzelnen Widmungsbereiche hinsichtlich ihres ungefähren Flächenausmaßes abgegrenzt werden. Festzuhalten bleibt, dass eine gewisse Unschärfe des ermittelten Flächenausmaßes zu berücksichtigen ist. Dies ergibt:

Flächenwidmungen	
Widmung	Flächenausmaß lt. SAGIS
GLSC- Grünland Schipisten	3056 m ²
GLLG - Grünland Ländliche Gebiete	2887 m ²
BASF - Bauland Sonderflächen "Gastronomie und Beherbergung Eberlalm"	2902 m ²
Summe	8.845,00 m²

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

...

11. Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;

12. Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen;

b) Verwendungszweck bedingte Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.

(2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.

(3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.

(4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser und Apartmenthotels erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.

(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig. In der Kategorie Betriebsgebiet gilt dies nicht für Handelsbetriebe in gemischtgenutzten Bauten mit Kennzeichnung gemäß § 39a.

(6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.

(7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handels-großbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

(8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.

(9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs 8.

...

Sonderflächen

§ 34

(1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:

1. für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen;

1a. für Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Verwendungszweck vorgesehen sind;

2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder

3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass

- a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
 - b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;
 - c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
 - d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;
4. für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.
- (2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.
- (3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§ 16) festgestellt und der Auswirkungsbereich entsprechend dieser Feststellung im Flächenwidmungsplan gleichzeitig gekennzeichnet wird.

...

Grünland § 36

(1) Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien:

1. Ländliches Gebiet (GLG): es ist für die land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt;

...

5. Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt; bei der Ausweisung ist der Verwendungszweck der Sportanlage festzulegen;

6. Schipisten (GSK): sie sind für die Ausübung des Wintersports bestimmt;

...

15. Sonstige Flächen (GSO): alle sonstigen, nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Schipiste setzt voraus, dass die Flächen dauerhaft für diesen Zweck gesichert sind.

(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten (wie Brücken, Stützmauern, Lärmschutzwände odgl), kommunale Recyclinghöfe, Transformatorenstationen, Umspannanlagen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt.

(4) In der Kategorie Sportanlagen gelten nur Bauten und bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung als notwendig.

(5) In der Kategorie Immissionsschutzstreifen sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzwecks dienen.

(6) In der Kategorie Abstandsflächen sind keine Bauten und baulichen Anlagen nutzungsnotwendig.

(7) Frei stehende Solaranlagen, deren Kollektorfläche 200 m² überschreitet, sind im Grünland nur zulässig, wenn für den Standort eine Kennzeichnung gemäß § 39b vorliegt. Die Kollektorflächen von mehreren Solaranlagen sind zusammenzurechnen, wenn diese zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen.

(8) Windkraftanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 500 kW sind im Grünland nur zulässig, wenn der Standort als Grünland-Windkraftanlagen ausgewiesen ist. Eine solche Ausweisung ist nur zulässig, wenn diese dem Räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegensteht.

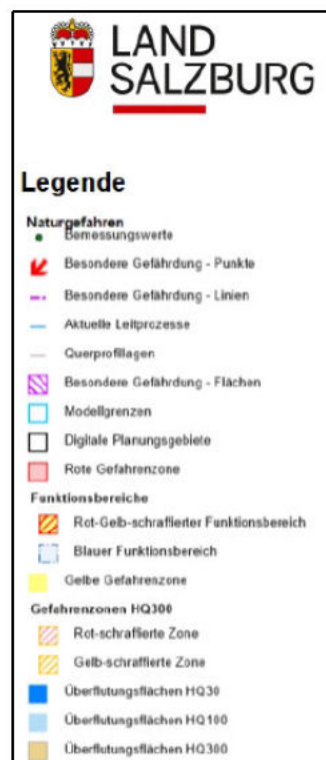
(9) Widmungen von unverbauten Grundflächen für Windkraftanlagen können in ihrer zeitlichen Geltung dahin beschränkt werden, dass mit Ablauf des zehnten Jahres ab ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Die Frist kann einmalig um weitere fünf Jahre verlängert werden.

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

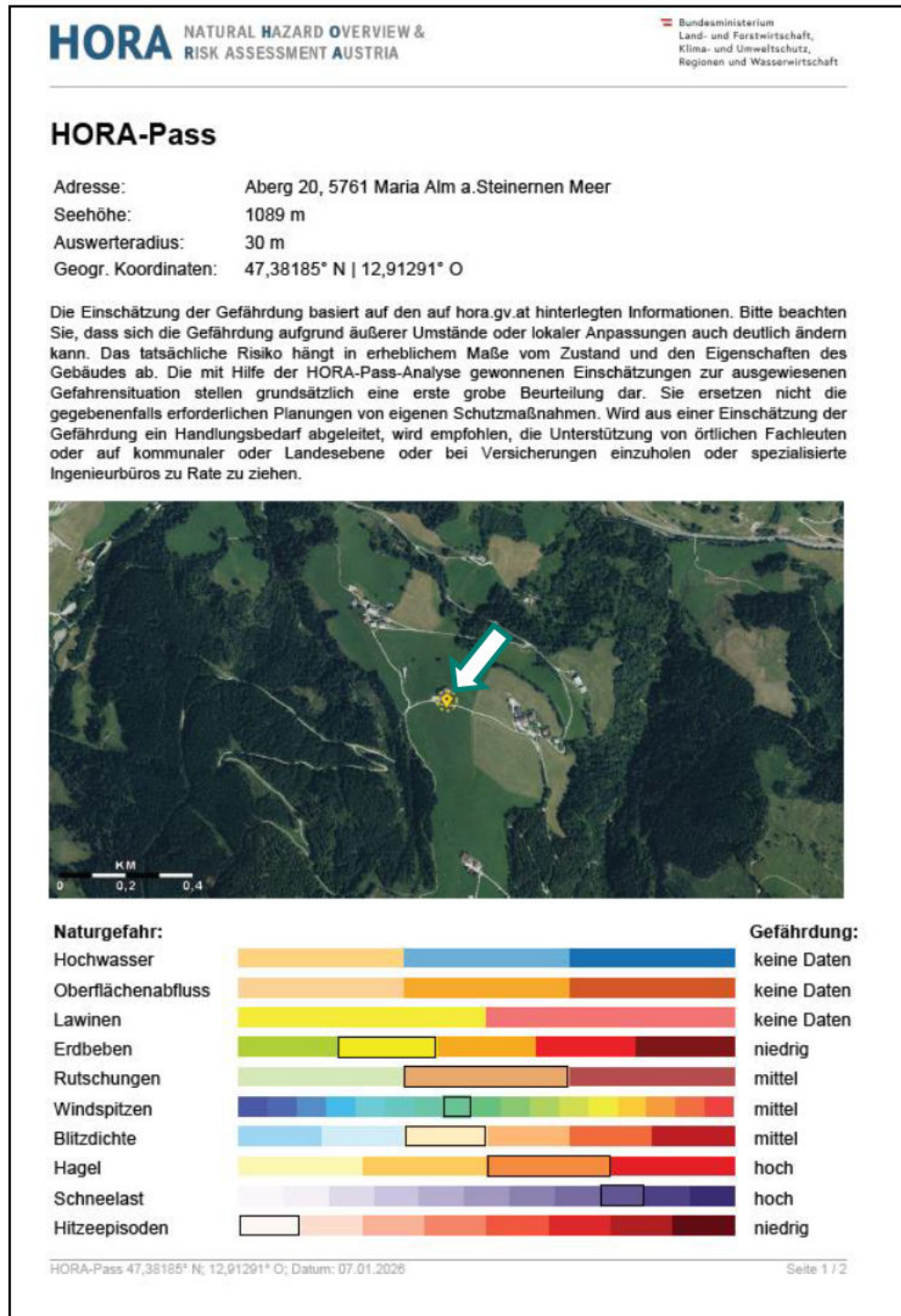
4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung und der WLV; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Bundeswasserbauverwaltung und der Wildbach- und Lawinenverbauung ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Gefahrenbereiches zu erkennen, jedoch die Lage innerhalb eines Wildbach Haupteinzugsgebietes abgebildet.

■ Naturgefahren – HORA-Pass



4.2 Naturschutz

■ Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: www.salzburg.qv.at/sagis

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf einem kleinen Teil der Liegenschaft ein Biotop (orange) gem. NSchG 1999 und ein Biotop ohne rechtlichen Schutz befinden. Eingriffe in die Lebensräume nach § 24 NSchG könnten ggfs. nur mit naturschutzbehördlicher Bewilligung zulässig sein.

■ Biotop (orange)

 Biotop Nr.: 57101 0081; Bezeichnung: 2 Ahornbäume beim Eberlalm-Hof																			
Gemeinde:	50612 Maria Alm a. Stein. M. (KG: 57101 Aberg)																		
Bearbeiter:	Natur & Umwelt																		
Kartierungstag:	1. Datum: 26.07.1995																		
Biotoptyp:	8.4.1: Einzelbäume und -sträucher sowie kleine Gruppen																		
Fläche:	383 m²																		
Bewertung:	<table border="1"> <tr> <td>Ökologie:</td> <td>4: groß</td> <td>Erholung:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artenschutz:</td> <td></td> <td>Wohlfahrt:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Landschaftsästhetik:</td> <td>5: sehr groß</td> <td>Nutzung:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wissenschaft:</td> <td></td> <td>Kulturgeschichte:</td> <td></td> </tr> </table>			Ökologie:	4: groß	Erholung:		Artenschutz:		Wohlfahrt:		Landschaftsästhetik:	5: sehr groß	Nutzung:		Wissenschaft:		Kulturgeschichte:	
Ökologie:	4: groß	Erholung:																	
Artenschutz:		Wohlfahrt:																	
Landschaftsästhetik:	5: sehr groß	Nutzung:																	
Wissenschaft:		Kulturgeschichte:																	
MIT UNTERSTÜTZUNG DES LANDES SALZBURG UND DER EUROPÄISCHEN UNION  LAND SALZBURG  LE 14-20 Entwicklung für den ländlichen Raum  Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.																			

Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: www.salzburg.qv.at/sagis

■ Biotop ohne rechtlichen Schutz (grün)

 Biotop Nr.: 57101 0080; Bezeichnung: Hecke 75m westlich Eberlalm																	
Gemeinde:	50612 Maria Alm a.Stein.M. (KG: 57101 Aberg)																
Bearbeiter:	Natur & Umwelt																
Kartierungstag:	1. Datum: 26.07.1995																
Biotoptyp:	8.1: Hecken																
Fläche:	1.524 m²																
Hohetlicher Schutz:	23: Lebensraumschutz gemäß NSchG 1999 § 26(1)a																
Bewertung:	<table border="1"> <tr> <td>Ökologie:</td> <td>4: groß</td> <td>Erholung:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artenschutz:</td> <td></td> <td>Wohlfahrt:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Landschaftsästhetik:</td> <td>4: groß</td> <td>Nutzung:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wissenschaft:</td> <td></td> <td>Kulturgeschichte:</td> <td></td> </tr> </table>	Ökologie:	4: groß	Erholung:		Artenschutz:		Wohlfahrt:		Landschaftsästhetik:	4: groß	Nutzung:		Wissenschaft:		Kulturgeschichte:	
Ökologie:	4: groß	Erholung:															
Artenschutz:		Wohlfahrt:															
Landschaftsästhetik:	4: groß	Nutzung:															
Wissenschaft:		Kulturgeschichte:															
MIT UNTERSTÜTZUNG DES LANDES SALZBURG UND DER EUROPÄISCHEN UNION  LAND SALZBURG  LE 14-20 Entwicklung für den ländlichen Raum Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete. 																	

Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

■ Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Auszug aus dem SAGIS ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999 erkennbar.

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

4.3 Wasserversorgung



Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der vorstehende Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „TWA Aberg 20“. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trinkwasserversorgungsanlage mit einer Höchstentnahmemenge von 43.200 l/d und ein Hochbehälter mit 32 m³.

4.4 Wasserbuch

Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Salzburg:

Name:	TWA Aberg 20			
ID/Id. Nr.:	A1834625R161			
Alternativname:				
Status:	besteht			
Typ:	Versorgungsanlage - Trinkwasser			
Postzahl / Rechtsstatus:	1602676 / aufrecht			
Sparte:	Trinkwasserversorgungsanlage für Einzelne und Gruppen			
Kategorie:	1/öffentliches Wasserbuch = Nach WRG1950: Öffentliches Verzeichnis der Wasserrechte, bestehende und neu verliehene Wasserbenutzungsrechte.			
Name und Anschrift der Personen des Rechtes:				
Anschrift der Anlage:	Aberg 20 5761 Maria Alm am Steinernen Meer Österreich			
Lage:	Bez:506 Zell am See	Gde:50612 Maria Alm a. Steinernen Meer	KG:57101 Aberg	Grundstück: 826
Wasserrechts-Bindung:	keine Festlegung			
Fristen:	Art/Urkunde	von/bis	Name	
	Bewilligungsfrist (1) 3-52.923/14-1977	unbefristete Bewilligung		
		gilt für		
Urkunden:	TWA Aberg 20 - 1602676			
	Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
	1	Bewilligungsbescheid BH von Zell am See [Redacted] Wasserversorgungsanlage Eberlalm; wasserrechtliche Bewilligung und Überprüfung	3-52.923/14-1977 1602676	30.08.1977
	2	Bewilligungsbescheid BH von Zell am See [Redacted] Wasserversorgungsanlage - Abänderung und Erweiterung; wasserrechtliche Bewilligung	3-52.923/63-1984 1602676	15.11.1984
	3	Überprüfungsbescheid BH von Zell am See [Redacted] Wasserversorgungsanlage - Abänderung und Erweiterung; Überprüfung	3-52.923/67-1985 1602676	15.07.1985

Dokumente:	Art	Name	Anmerkung
	Planunterlagen	Unterlagen zur Einreichung 1977	
	Planunterlagen	Unterlagen zur Einreichung 1984	HB
Baum:			
Name:	HB 32 m³		
ID/lfd. Nr.:	A13976351		
Alternativname:	Hochbehälter		
Status:	besteht		
Typ:	Trinkwasserbauwerk - Hochbehälter		
Teil von:	TWA Aberg 20		
Sparte:	Trinkwasserversorgungsanlage für Einzelne und Gruppen		
Kategorie:	1/öffentliches Wasserbuch = Nach WRG1959: Öffentliches Verzeichnis der Wasserrechte, bestehende und neu verliehene Wasserbenutzungsrechte.		
Lage:	Bez:506 Zell am See	Gde:50612 Maria Alm a. Steinernen Meer	KG:57101 Aberg Grundstück: 829/2
Name:	Quelle		
ID/lfd. Nr.:	A1834627R161		
Status:	besteht		
Typ:	Quelle - Quellart nicht näher bestimmt		
Teil von:	TWA Aberg 20		
Sparte:	Trinkwasserversorgungsanlage für Einzelne und Gruppen		
Kategorie:	1/öffentliches Wasserbuch = Nach WRG1959: Öffentliches Verzeichnis der Wasserrechte, bestehende und neu verliehene Wasserbenutzungsrechte.		
Lage:	Bez:506 Zell am See	Gde:50612 Maria Alm a. Steinernen Meer	KG:57101 Aberg Grundstück: 715
Art und Umfang des Wasserrechtes:	TWA Aberg 20 - Quelle - 1602676		
	Entnahme 3-52.923/63-1984	43200 l/d	Gesamtkonsens (Höchstentnahmemenge)
	gilt für		

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG | ABTEILUNG WASSER

POSTFACH 527, A-5020 SALZBURG * (0662)8042-0 * wasserbuch@salzburg.gv.at

■ Leitungsplan



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: [Gemeinde Maria Alm](#)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Kanalleitungen. Nach den von der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer erteilten Auskünften besteht ein Anschluss an das Ortskanalnetz.

4.5 Land- und Forstwirtschaft

■ Landwirtschaft



Auszug aus der „Landwirtschaft“; Quelle: www.agraratlas.inspire.gv.at

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass ein Großteil der vom Grundstück umfassten Grünlandfläche eine Agrarwirtschaftliche Nutzung aufweist. Dabei sind Nutzungen wie „Mähwiese/-Weide mit zwei bzw. drei Nutzungen“ und „Sonstige Grünlandflächen (G)“ ausgewiesen.

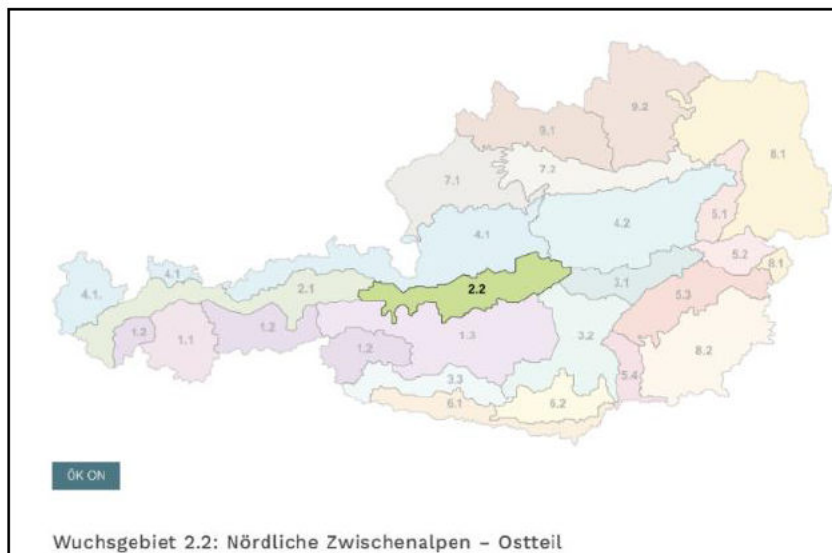
■ Forstwirtschaft



Auszug aus der „Forstwirtschaft“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft innerhalb des forstlichen Wuchsgebietes „Nördliche Zwischenalpen „Ostteil“. Laut der Recherche auf der Plattform „Bundesforschungszentrum für Wald“ umfasst das forstliche Wuchsgebiet Großlandschaften mit weitgehend einheitlichem Klimacharakter, diese sind durch eine typische Abfolge standortbezogener Umweltfaktoren gekennzeichnet, die eine jeweils unterschiedliche Zusammensetzung der natürlichen Waldvegetation bedingen. Die Wuchsgebiete sind unter anderem eine Grundlage für die Raumplanung (forstliche Planungen, Natur- und Umweltschutz, Naturwaldreservate).

■ Forstliches Wuchsgebiet – Nördliches Alpenvorland „Westteil“



Auszug aus dem Bundesforschungszentrum für Wald;
Quelle: www.bfw.gv.at/die-forstlichen-wuchsgebiete-oesterreichs

5. Altlastenportal

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵.

Der fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenportal, Quelle: www.umweltbundesamt.at

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Die **ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ Aberg 20** in **5761 Maria Alm am Steinernen Meer** umfasst laut den vorliegenden Planunterlagen ein **Hauptgebäude** mit Untergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß, ein **Garagengebäude** mit Platz für drei Fahrzeuge sowie ein kleines **Nebengebäude** („Eberlhütte“) auf der südlichen Grundstücksfläche.

Im Jahr 1968 wurde zunächst eine *Jausenstation* errichtet. Bereits 1969 erfolgte eine wesentliche Erweiterung durch den Neubau einer kleinen *Pension* mit angeschlossener Jausenstation, wodurch das **Hauptgebäude** in seiner Grundstruktur geschaffen wurde. In den 1970er- und 1980er-Jahren sind weitere Zubauten und Adaptierungen dokumentiert, bevor ab dem Jahr 2001 umfangreiche Zu-, Um- und Ausbauarbeiten durchgeführt wurden, die insbesondere den *Gastronomie- und Beherbergungsbereich* vergrößerten.

Für das **Nebengebäude „Eberlhütte“** liegen keine Unterlagen im Bauakt der Gemeinde auf. Die Gemeinde bestätigte, dass hierzu keine Bestands- oder Einreichunterlagen vorhanden sind. Laut Eigentümergegenüberkunft stammt zumindest der Kellerbereich der Eberlhütte aus einem älteren Bestand des 20. Jahrhunderts.

Die Objekte wurde augenscheinlich in Massiv- und Holzbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundenen Baubeschreibungen liegen diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erteilten Auskünften über eine eigene Quelle und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:

Die Befundaufnahme beginnt im **2. Obergeschoß**.

Hier befindet sich eine Stockwerksbrandschutztüre. Der **Flur** ist mit einem Teppichbodenbelag ausgestattet.

Links erreicht man das **Zimmer 402**. Der Schlafraum ist mit insgesamt drei Betten möbliert, die Fenster sind hoch angesetzt und als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgeführt, ein Rippenheizkörper ist vorhanden, ein Holzdielenbodenbelag wurde verlegt.

Das anschließende **WC** ist mit einem Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, in die Decke integrierten Spots, einem Handtuchheizkörper sowie einem Waschbecken mit Mischbatterie ausgestattet. Weiters ist eine Walk-In-Dusche mit Mischbatterie und Handbrause vorhanden. Dieses Zimmer wurde nach den erteilten Auskünften als Lehrerzimmer genutzt.

Im Jahr 2018 wurden nach den erteilten Auskünften im gesamten Haus in den Zimmern die Bodenbeläge erneuert sowie sämtliche Leitungssysteme, einschließlich der Wasserleitungen und sämtliche Bäder saniert.

An das vorbeschriebene Zimmer schließt ein weiteres **WC** an, das einen keramischen Bodenbelag, einen Waschtisch mit Mischbatterie, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie eine Holzdecke aufweist, die Türblätter sind holzfurniert und wurden in holzverkleidete Zargen eingebaut.

Daran anschließend befindet sich das **Zimmer 403**, welches mit insgesamt vier Stockbetten ausgestattet ist. Der Boden ist mit Holz belegt, die Fenster sind wiederum hoch angesetzt, die Decke als Holzdecke ausgeführt. Im **Sanitärbereich** befinden sich ein keramischer Bodenbelag, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, in die Decke integrierte Spots, eine Dusche mit Glasduschwand sowie ein Waschtisch. Nach den erteilten Auskünften wurden die Fenster im Jahr 2018 auf Holzfenster mit Dreifachverglasung getauscht.

Das **Zimmer 404** liegt am Ende des Flurs auf der linken Seite. Es sind drei Stockbetten vorhanden. Die Dachschräge ist holzverkleidet und reicht unter Schulterhöhe herab. Ein Holzfenster ist Richtung Schipiste ausgerichtet. Es besteht ein Zugang zu einer **Dusche**, welche ähnlich zu den vorbeschriebenen Duschen ausgeführt ist.

Visàvis befindet sich das **Zimmer 405**, welches spiegelgleich zum vorbeschriebenen Zimmer ausgeführt ist. Auch hier sind drei Doppelstockbetten vorhanden, die holzverkleidete Dachschräge reicht ebenfalls unter Schulterhöhe herab. Im Vorraum ist eine Holzdecke vorhanden, die **Dusche** samt WC ist wie vorbeschrieben ausgeführt.

Das **Zimmer 406** ist mit zwei Doppelstockbetten sowie zwei Einzelbetten ausgestattet, Rippenheizkörper, hoch angesetzte Fenster und eine Holzdecke sind vorhanden. Das **Bad** ist wiederum wie vorbeschrieben ausgeführt.

Das letzten beiden Zimmer auf der rechten Flurseite sind **Personalzimmer**. Das **erste Zimmer** verfügt über einen vergleichbaren Bodenbelag wie die zuvor beschriebenen Zimmer. Ausgestattet ist der Raum mit einem Einzelbett, einer Holzdecke, einer kleinen **Dusche** mit Glasduschtüre, einem Waschbecken mit Mischbatterie sowie einem Handtuchheizkörper. Die Wand ist deckenhoch verflieset.

Daran anschließend befindet sich ein weiteres, spiegelgleich ausgeführtes **Personalzimmer**. Hier ist rechts ein Bereich in die Dachschräge integriert, mit Zugang über eine Türe zu einem Stauraumbereich.

Das **Zimmer 401** ist direkt vom Stiegenaufgang begehbar. Es ist mit drei Doppelstockbetten möbliert, die Dachschräge reicht bis unter Schulterhöhe herab, ein Holzkastenfenster sowie ein Rippenheizkörper sind vorhanden. Das **Badezimmer** mit Dusche und WC ist mit in die Decke integrierten Spots ausgestattet, jedoch ansonsten wie in den vorbeschriebenen Zimmern ausgeführt.

Im Jahr 2018 wurde nach den erteilten Auskünften das Dach des Bettentrakts neu isoliert und mit einer neuen Blechdacheindeckung versehen.

Über dieser Etage befindet sich nur mehr der **Spitzboden**, welcher über eine Klappe im Flur begehbar ist.

Im Bereich des **Stiegenhauses** ist ein Fenster mit Brauchrauchentlüftung vorhanden. Über eine keramisch belegte Treppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf gelangt man in das erste Obergeschoß.

Im **1. Obergeschoß**, nach links gehend, erreicht man über eine abgesetzte Treppe auf der rechten Seite das Zimmer 300, auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die **Privatwohnung**.

Die Privatwohnung betritt man über einen **Vorraum** mit keramischem Bodenbelag. Hier befindet sich ein **WC** mit bis auf Schulterhöhe verfliesenen Wänden, einem keramischen Bodenbelag und einem Hänge-WC mit Unterputzpülkasten. Daran anschließend folgt eine **Dusche** mit keramischem Bodenbelag, nicht ganz türzargenoberkantenhoher Wandverfliesung, einer Duschtüre, Mischbatterie, Handbrause, einem Waschtisch mit Mischbatterie, einer Etagere und einem Spiegel.

Links anschließend erreicht man ein **Kinderzimmer**, in welchem der Holzboden nach den erteilten Auskünften im Jahr 2018 erneuert wurde. Vom Kinderzimmer aus besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf einen **Balkon** mit rohem Betonestrich. Die Decke ist in der darüberliegenden Geschoßebene vorgezogen. Der Balkon der Privatwohnung ist nicht von den anliegenden Balkonen abgetrennt⁶.

Weitergehend gelangt man in einen **Vorraumbereich**, der ebenfalls nach den erteilten Auskünften im Jahr 2018 mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet wurde. Das angrenzende Bad wurde nach den erteilten Auskünften im Jahr 2012 saniert. Dieses verfügt über eine Walk-In-Dusche, ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschtisch mit Mischbatterie.

Daran anschließend gelangt man in ein **Schlafzimmer** mit einem angrenzenden Schrankraum. In beiden Räumen wurde nach den erteilten Auskünften 2018 ein neuer Bodenbelag verlegt, die Wände und die Decke sind geweißt. Im **Schrankraum** reicht die Dachschräge bis unter Schulterhöhe herab, auch hier sind die Wände und die Decke geweißt.

Zurückgehend in den keramisch belegten Vorraumbereich gelangt man rechts über ein Türelement mit seitlichen Holztürelementen und fixverglasten Elementen in einen **Wirtschaftsraum** mit Korkbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke.

⁶ Siehe Bild 29 der Fotodokumentation

Links anschließend befindet sich ein weiterer **Vorraum** mit Kaminputztüre. Von hier aus gelangt man in ein weiteres **Bad** mit einem keramischen Bodenbelag, einer deckenhohen Wandverfliesung, Hänge-WC, Unterputzspülkasten, Waschtisch sowie einer in der Ecke eingebauten Dusche mit Glasduschwand, Mischbatterie und Handbrause.

Vom Vorraum weitergehend besteht ein Zugang in ein **Schlafzimmer** mit geweißten Wänden und einer geweißten Decke, die Dachschräge reicht grob auf Schulterhöhe herab, zwei Fenster und ein getauschter Heizkörper sind vorhanden. Der Boden ist mit einem Laminatbodenbelag belegt, die Türblätter sind holzfurniert und wurden in holzverkleidete Zargen eingebaut.

Rechts anschließend befindet sich ein weiteres **Zimmer** mit Orientierung Richtung Balkon, Laminatbodenbelag, leichter Dachschräge sowie in die Decke integrierten Spots. Auch von diesem Zimmer ist ein **Schrankraum** zugänglich, in den ebenfalls Spots in die Dachschräge integriert wurden, die Dachschräge reicht grob auf Schulterhöhe herab.

Zurückgehend in den Vorraum gelangt man nach rechts gehend in eine **Küche**. Daneben liegt der Zugang in das Wohnzimmer. Die Einbauküche wurde 2012 installiert, die Anschaffungskosten beliefen sich nach den erteilten Auskünften auf ca. EUR 24.000.-, eingebaut sind ein Siemens-Backrohr, darüber liegend ein Siemens-Ceranfeld, ein Siemens-Dunstabzug, ein Siemens-Mikrowellenherd sowie ein Miele-Geschirrspüler, der Kühlschrank wurde bereits entfernt, in der Decke sind Spots eingebaut.

Das **Wohnzimmer** weist über eine doppelflügelige Holzbalkontüre einen Ausgang auf einen Balkon auf, ein Ofen für feste Brennstoffe ist vorhanden.

Vom Wohnzimmer nach rechts gehend, gelangt man in ein großzügiges **Bad** mit Badewanne, Mischbatterie, Handbrause, einem Fenster zum anschließenden Zimmer, einem Hänge-WC, einer Walk-In-Dusche mit Glasduschwand, einem Handtuchheizkörper und in die Decke integrierten Spots. Großteils ist eine deckenhohe Wandverfliesung vorhanden.

Das frühere **Elternschlafzimmer** ist mit einer Holzdecke, leichter Dachschräge und Riemenparkettbodenbelag ausgestattet, ein Heizkörper ist installiert.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in ein **Büro**, welches als Esszimmer genutzt wurde. Es sind ein Riemenparkettbodenbelag, geweißte Wände, eine geweißte Decke sowie eine Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon vorhanden. Von diesem Raum besteht eine Abgangsmöglichkeit in die darunterliegende Geschoßebene zu einem separaten Eingang. Die Privatwohnung ist ebenfalls an die Brandmeldeanlage angeschlossen.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen (Plan vom Februar 2001) umfasst die Privatwohnung ein Ausmaß von rund 221,00 m².

Die Befundaufnahme wird sodann im **Zimmer 300** fortgesetzt. Das Zimmer ist mit vier Stockbetten ausgestattet. Die Decke ist als Holzdecke mit einer leichten Schräge ausgeführt, es sind noch ältere Holzfenster vorhanden. Das **Bad** ist mit einem keramischen Bodenbelag und einer deckenhohen Wandverfliesung ausgestattet, zwei Einzelwaschtische mit Mischbatterien, eine Etagere und ein Spiegel sind vorhanden. Die Dusche befindet sich in einer abgemauerten Nische. Ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten ist installiert, auch im Bad ist eine leichte Dachschräge sichtbar.

Daran anschließend erreicht man das **Zimmer 301**. Der Boden ist mit einem Laminatbodenbelag belegt, es sind ein Einzelbett sowie zwei Doppelstockbetten vorhanden. Das **Bad** weist eine zu den vorbeschriebenen Zimmern vergleichbare Ausführung und Ausstattung auf.

Die Zimmer 300 und 301 sind vom Stiegenhaus aus jeweils über Brandschutz-Zugangstüren begehbar.

Vom Stiegenhaus weiter in den Bettentrakt hineingehend erreicht man links das **Zimmer 302**. Der Bodenbelag wurde nach den erteilten Auskünften 2018 getauscht. Es sind vier Doppelstockbetten vorhanden, eine Ausgangsmöglichkeit auf einen **Balkon** besteht. Die Fenster wurden in diesem Zimmer noch nicht getauscht. Die **Dusche** ist im Wesentlichen wie in den anderen Zimmern ausgeführt, ein Hänge-WC und ein älteres Waschbecken sind vorhanden.

Daran anschließend befindet sich das **Zimmer 303**. Ein Vorraum mit rundbogenartigem Durchgang führt in das Zimmer. Das Zimmer ist mit vier Doppelstockbetten ausgestattet, eine Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon besteht. Die **Dusche** wurde hier erneuert, ebenso sind ein neuer Waschtisch, ein Hänge-WC und ein Unterputzspülkasten vorhanden.

Am Ende des Flurs liegt das **Zimmer 304**. Dieses Eckzimmer ist mit zwei Doppelstockbetten und zwei Einzelbetten ausgestattet, ein Fenster ist Richtung Schipiste ausgerichtet, eine Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon besteht.

Visàvis (auf der rechten Seite des Traktes) befindet sich das Zimmer **305**. Das Zimmer ist mit drei Einzelbetten ausgestattet, es handelt sich um ein Eckzimmer mit Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon. Die **Dusche** wurde erneuert.

Das **Zimmer 306** ist mit vier Doppelstockbetten ausgestattet, die **Dusche** wurde auch hier erneuert, eine Ausgangsmöglichkeit auf den **Balkon** besteht (der Türbeschlag ist defekt).

Abschließend erreicht man das **Zimmer 307**, das letzte Zimmer im Trakt auf der rechten Seite. Das Zimmer ist mit vier Doppelstockbetten ausgestattet, eine Ausgangsmöglichkeit auf den **Balkon** ist vorhanden. Die Balkontüre sowie das Fenster in diesem Raum wurden bereits getauscht. Auch die **Dusche** wurde erneuert.

Vom Stiegenhaus gelangt man über die keramisch belegte Treppe in das **Erdgeschoß**. Hier befindet sich ein großzügiger **Zugangsbereich** mit einer doppelflügeligen Zugangstüre sowie zwei seitlich fixverglas-ten Elementen. Im Bereich des großen Zugangs ist die Ausgabemöglichkeit der **Küche** situiert. Eine Holz- decke mit integrierten Spots ist vorhanden.

Der Übergang erfolgt in die **Küche**, welche über einen speziellen Bodenbelag verfügt. Eine vollständig eingerichtete Küche ist vorhanden, entsprechende Absaugeinrichtungen sind installiert. Die Küche weist Fenster mit Isolierverglasung auf. Von der Küche besteht eine Ausgangsmöglichkeit ins Freie und eine Abgangsmöglichkeit in das Kellergeschoß. Im Anschluss daran erfolgt der Übergang in den Restaurant- bereich.

Im **Restaurantbereich** ist eine große Schank vorhanden, der Boden ist keramisch belegt, eine Holzdecke ist vorhanden, es stehen ca. 80 Sitzplätze zur Verfügung. Die Fenster sind als Holzfenster mit Isolierver- glasung ausgeführt, ein offener Kamin ist im Bereich der Gaststube situiert.

Vom Bereich der Gaststube besteht ein Zugang zu den **Sanitäranlagen**. Im **Vorraum** sind Fliesen in Holzoptik verlegt. Der **Herren-WC-Bereich** umfasst einen **Vorraum** mit einem Waschtisch in Naturstein, einen Übergang in den Bereich der **Pissoirstände** (drei Stück), eine Wandverfliesung (nicht ganz tür- zargenoberkantenhoch), eine Decke mit integrierten Spots und umlaufenden Holzlamellen. **Zwei WCs** sind keramisch belegt und bis zur Schulterhöhe verflieset. Integrierte Spots in der Decke sowie Hänge- WCs mit Unterputzpülkasten sind vorhanden.

Im **Damen-WC-Bereich** ist der **Vorraum** ebenfalls mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet. Zwei WC-Ka- binen sind vergleichbar zu den Herren-WC's ausgeführt.

Im **Barbereich** wurden nach den erteilten Auskünften Gläserspüler, Kühlladen sowie die Schankeinrich- tung im Jahr 2018 erneuert.

Zurückgehend in den Zugangsbereich erfolgt der Übergang in den **Speisesaal**, welcher nach den erteilten Auskünften bei Belegung durch Jugendliche bzw. Kinder rund 80 bis 100 Plätze aufweist. Eine Essensaus- gabe ist hier vorhanden.

Vom Speisesaal aus sind **drei Zimmer** begehbar:

Zimmer 203: Der Bodenbelag wurde 2018 erneuert. Es sind vier Doppelstockbetten vorhanden. Eine Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse ist gegeben. Das Bad wurde saniert.

Zimmer 202: Ausgestattet mit zwei Doppelstockbetten und zwei Einzelbetten. Eine Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon ist vorhanden. Die Dusche wurde saniert.

Zimmer 201: Insgesamt drei Einzelbetten. Eckzimmer mit Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse. Die Dusche wurde ebenfalls saniert.

Von der Küche aus besteht – wie zuvor beschrieben – ein Ausgang ins Freie sowie ein keramisch belegter Abgang in das Kellergeschoß.

Die Befundaufnahme wird im **Kellergeschoß** fortgesetzt.

Vom Treppenabgang erreicht man einen **Raum**, in dem eine **Tiefkühlzelle** und daran anschließend eine **Kühlzelle** aufgestellt sind. Im anschließenden **Raum** befindet sich der Fettabscheider, anschließend der Kompressor für die Schank.

Die Wasserversorgung erfolgt nach den erteilten Auskünften über eine eigene Quelle, die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz. Der Übergang führt in einen weiteren **Lagerraum**, von dort gelangt man über eine Türe in einen weiteren Kellerbereich mit einem älteren, fix eingebauten **Kühlhaus**.

Im **Heizraum** sind ein Heizbösch Cuenod C22 Ölbrenner sowie ein alter Ölheizkessel installiert.

Vom Heizraum besteht ein Zugang in den **Tankraum**. Dort befindet sich ein Stahltank mit einem Fassungsvermögen von 30.000 Litern (laut Auskunft der Verpflichteten Partei).

Weitergehend im **Flur** erreicht man den Ausgang in einen **Nebentrakt**.

Rechts anschließend gelangt man in das **Zimmer 105**, das als Personalzimmer genutzt wurde. Das Zimmer ist mit zwei Einzelbetten und einem Rippenheizkörper ausgestattet. Die **Dusche** wurde bereits saniert.

Das **Zimmer 106** verfügt über einen sanierten Bodenbelag, ein Doppelbett für Mitarbeiter sowie zwei Fenster. Auch hier wurde die **Dusche** saniert.

Am Ende des Flurs liegt das **Zimmer 107**, das einen großen **Vorraum** und einen sanierten Bodenbelag aufweist. Links anschließend befindet sich ein großes Zimmer mit zwei Einzelbetten, nicht sanierten Fenstern, einem Rippenheizkörper und einem seitlichen Fenster in einen Lichtschacht. Die **Dusche** wurde auch hier bereits saniert.

Zurückgehend zum Zugangsbereich im Erdgeschoß, gelangt man über ein Stiegenhaus in das **Kellergeschoß**. Geradeaus befindet sich eine **Waschküche** mit einem Podest für Waschmaschinen, ein Lichtschachtfenster ist vorhanden, der Raum wird von Leitungsführungen gequert.

Weitergehend in den **Kellertrakt** gelangt man in einen **Abstellraum**, in dem Rissbildungen und Putzablösungen mit freiem Auge sichtbar sind, der Boden ist keramisch belegt, ein Lichtschachtfenster ist vorhanden. Weitergehend trennt eine Stockwerksbrandschutztüre den Trakt.

Links anschließend liegt der frühere **Tischtennisraum** mit zwei Lichtschachtfenstern, doppelflügelige Holzfenster sind in einen Lichtschacht eingelassen. Der Boden ist mit einem Teppichbodenbelag belegt und aufgesetzte Deckenleuchten sind vorhanden.

Das **Zimmer 101** ist mit drei Doppelstockbetten ausgestattet, ein doppelflügeliges bereits getauschtes Fenster öffnet in einen Lichtschacht. Der Boden wurde nicht getauscht, die **Dusche** jedoch erneuert.

Vis-à-vis befinden sich die **Zimmer 102⁷ und 103**. Auch hier wurden die **Duschen** saniert, es bestehen jedoch massive Feuchtigkeitsschäden in diesem Bereich, welche laut den erteilten Auskünften von der darüberliegenden Terrasse ausgehen dürften.

Die Feuchtigkeitsschäden in Zimmer 102 und 103 werden im Punkt „Wertermittlung“ entsprechend berücksichtigt.

Das erste Zimmer rechts im Flur ist das **Zimmer 104** mit drei Doppelstockbetten. Dieses Zimmer ist nicht von Feuchtigkeitsschäden betroffen.

Anschließend befindet sich der **Schuhkeller** mit einem keramischen Bodenbelag, von hier besteht eine Übergangsmöglichkeit zum vorbeschriebenen Nebentrakt.

Direkt im Hauszugangsbereich rechts (im Erdgeschoß) befindet sich die Brandmeldezentrale.

⁷ Siehe Bild 76 und 77 der Fotodokumentation

Die Befundaufnahme wird sodann bei der **Eberlhütte** fortgesetzt. Von einer überdachten Holzterrasse aus betritt man die Hütte. Im **Erdgeschoß** erreicht man den **Hauptraum**, der Boden ist mit Holz belegt, die Dachuntersicht ist nach oben hin offen, ein Kachelofen ist vorhanden. Eine Schankeinrichtung ist eingerichtet, es stehen Sitzplätze für etwa 35 Personen zur Verfügung.

Ein Zugang führt in den **Sanitärbereich**, der über einen keramischen Bodenbelag sowie eine ca. 1,80 m hohe Wandverfliesung verfügt. Der erste **Raum** rechts ist mit einem Pissostand ausgestattet. Im **Vorraum** befindet sich ein Waschbecken mit einer Etagere und einem Spiegel. Daran anschließend erreicht man ein abgemauertes **WC** mit einem Stand-WC und einem an der Wand montierten Spülkasten. Ein weiteres **WC** schließt sich daran an. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit einfacher Isolierung ausgeführt.

Zurückgehend zum Hauptraum erfolgt ein Übergang in eine **Küche**, im rückwärtigen Bereich ist die Absaugeinrichtung sichtbar. Von hier besteht ein Abgang in das **Kellergeschoß**. Das Kellergeschoß erstreckt sich nicht über die gesamte Erdgeschoßfläche. Ein **Raum** ist vorhanden, in dem sich die Verbindungseinrichtungen zur Schankeinrichtung befinden. Von hier erfolgt der Übergang in einen weiteren **Kellerraum**. Im Abgangsbereich sind Wasserrohre installiert.

Ein **Freibereich** ist vorgelagert, eine Abgrenzung mit einem Holzzaun besteht (zu den unter diesem Vorplatz gelegenen Garagen).

Anschließend wird der gegenüber dem Haupthaus liegende **Garagentrakt** begangen. Der erste Teil wird als **Werkstatt** genutzt, ein holzausgefachtes Stahltor ist vorhanden. Der Übergang erfolgt in die restliche **Garage**, der Boden ist jeweils als roher Betonestrich ausgeführt, auf die Träger sind Leuchten montiert. Es sind vier Kippore (ausgefacht mit Holz) vorhanden.

Seit dem Jahr 2022 wurde – nach den von der Verpflichteten Partei erteilten Auskünften – die Liegenschaft nicht mehr in Betrieb genommen. Nach Angaben der Verpflichteten Partei wurde jeweils vor dem Winter das Wasser aus den Leitungen ausgelassen und im Frühjahr wieder eingelassen. Die Heizung wurde seit 2022 nicht durchgehend betrieben.

2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile – Nebengebäude „Eberlhütte“					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen					
Dachdeckung		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Spenglerarbeiten					
Kaminköpfe		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Fenster					
Stiegenhaus					
Keller					

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile -Hauptgebäude

	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen					
Dachdeckung	Eine Begehung des Daches war nicht möglich				
Spenglerarbeiten					
Kaminköpfe	Eine Begehung des Daches war nicht möglich				
Fenster					
Stiegenhaus					
Keller					

Festzuhalten bleibt, dass im Kellergeschoß (wie bereits und der zuvor ausgeführten Kurzbeschreibung erwähnt) Feuchtigkeitsschäden in zwei Zimmern (Nr. 102 und 103) starke Feuchtigkeitsschäden von der darüberliegenden Terrasse ausgehen.

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt Abbruchreife vor.

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Planunterlagen entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzungen und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen		
Verwendete Unterlagen:	Plan bewilligt am 07.06.1979, Einreichplan genehmigt am 21.10.1987, Plan vom Februar 2001, Plan vom 16.05.2014 (ohne Stiege, ohne Terrasse, ohne Balkon); Naturmaß wurde nicht genommen!	
Alpengasthof bzw. ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20		gerundet
Hauptgebäude (Einreichplan vom Februar 2001 und Plan bewilligt am 07.06.1979)		
Untergeschoß	ca.	514,00 m ²
Erdgeschoß	ca.	500,00 m ²
1. Obergeschoß	ca.	501,00 m ²
Dachgeschoß	ca.	336,00 m ²
Garagengebäude (Einreichplan genehmigt am 21.10.1987)		
Werkstattbereich	ca.	16,50 m ²
Garage	ca.	65,00 m ²
„Eberlhütte“* (Plan vom 16.05.2014)	ca.	61,00 m ²

* Aus dem Bauakt der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer und der Bezirkshauptmannschaft Zell am See sind keine Bewilligungsunterlagen zur „Eberlhütte“ hervorgegangen. Bei der „Eberlhütte“ handelt es sich um das Nebengebäude, welches im südlichen Bereich des Grundstücks und zwar oberhalb des Garagengebäudes liegt. An dieser Stelle wird ausdrücklich festgehalten, dass von der Annahme ausgegangen wird, dass diese Baulichkeit konsensgemäß errichtet wurde. In einem Plan vom 16.05.2014 ist das Erdgeschoß der „Eberlhütte“ planmäßig abgebildet. Für den Kellerraum der „Eberlhütte“ kann aufgrund von fehlenden Planunterlagen kein Flächenausmaß festgestellt werden. Laut den von der Verpflichteten Partei erteilten Auskünften ist dieser Kellerraum einer der ältesten Teile der Anlage. Der Kellerraum umfasst in der Natur grob die Hälfte des Raumes „Almhütte“ gemäß Plan vom 16.05.2014 (siehe Blatt 77) im gegenständlichen Gutachten. Demnach wird die Kellerfläche auf Basis des Plans vom 16.05.2014 grob auf rund 19 m² geschätzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Es bleibt weiters festzuhalten, dass Teilbereiche der Liegenschaft (vereinzelte Räume in sämtlichen Geschoßen) nicht oder nur teilweise von den Planunterlagen (Plan bewilligt am 07.06.1979, Einreichplan genehmigt am 21.10.1987, Plan vom Februar 2001, Plan vom 16.05.2014) umfasst sind.

Die Flächen der Liegenschaft wurden aus unterschiedlichen Planunterlagen entnommen. Die fehlenden Bereiche wurden aus den genannten Planunterlagen herausgemessen und plausibilisiert. In diesem Zusammenhang ist eine gewisse Flächenungenauigkeit einzukalkulieren. Die Planunterlagen vom Mai 2014 beziehen sich grundsätzlich auf eine Hotelerweiterung bzw. einen Anbau. Die Arbeiten wurden in der Natur nicht durchgeführt und die Planunterlagen stimmen daher zum Großteil nicht mit dem Bestand in der Natur überein.

Weiters bleibt festzuhalten, dass sich im 1. Obergeschoß des Hauptgebäudes eine Privatwohnung befindet. Diese Wohnung umfasst gemäß den Planunterlagen ein Ausmaß von rund 221,00 m².

4. Nutzung

Die Liegenschaft wurde als Jugendherberge bzw. Beherbergungsbetrieb genutzt. Andererseits wurden der Restaurantbereich im Erdgeschoß sowie die „Eberlhütte“ zu gastronomischen Zwecken genutzt. Die Privatwohnung im 1. OG wurde zu Wohnzwecken genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt nach den erteilten Auskünften **kein Bestandvertrag** vor.

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt konnte die nachstehende Bauhistorie festgestellt werden. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

Aberg 20, 5761 Maria Alm	
Bauansuchen <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Ansuchen um den Neubau einer Jausenstation , KG Aberg, Berglift-Projekt Aberg Langeck; Bergstation-Sessellift	vom 30.09.1968
Baubewilligung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Erteilung der Baubewilligung einer Jausenstation in Maria Alm Aberg Nr. 5, Gst. 34; KG Aberg	Bescheid vom 17.09.1968 Zl. 153-9 (22/1968)
Bauansuchen <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Bp. .34, KG Aberg, Ansuchen um den Neubau einer Pension mit Jausenstation ,	vom 21.08.1969
Baubewilligung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Pension mit Jausenstation in Maria Alm Aberg Nr. 1; Gst. Nr. 34 KG Aberg	Bescheid vom 01.09.1969 Zl. 153-9 (27-1969)
Baubewilligung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Erteilung der Baubewilligung für den Einbau der Ölfeuerungsanlage Gp. 819 und 826 KG Aberg	Bescheid vom 14.09.1972 Zl. 153-9 (Nr.58/1972)
Verhandlung Kollaudierung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Gegenstand der Verhandlung ist das Ansuchen um Teil- Kollaudierung und Erteilung der Benützungsbewilligung sowie um nachträgliche Baubewilligung der Planabweichungen des Gasthauses Eberlalm . Auf der Gp. 34 KG Aberg wurde ein Gasthaus errichtet.	VHS vom 08.05.1973 Zl. 153-9 (Nr. 27/1969)
Feuerbeschau <u>Gemeinde Maria Alm:</u> am 04.05.1976 wurde eine Feuerbeschau durchgeführt und Beanstandungen sind durchzuführen	Bescheid vom 04.05.1976 Zl. 153-1 (Feuerbeschau 1976)
Bauansuchen <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Ansuchen um Errichtung eines westseitigen Anbaues auf Gp. .34 und Gp. 826, KG Aberg	vom 06.05.1977
Wasserrechtliche Bewilligung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Maria Alm a St. M.; nachträgliche Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung zur Fassung und Ableitung der auf Gp. 715 KG Aberg entspringenden Quelle; Konsensdauer unbefristet und Fertigstellung 30.10.1977	Bescheid vom 30.08.1977 Tl. 3-52.923/14-1977
Baubewilligung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Erteilung Baubewilligung eines Anbaues z. bestehenden Gebäude ; Gst. 826, EZ 21, KG Aberg	Bescheid vom 07.06.1979 Zl. 131-9/1979 (28/1979)

Benutzungsbewilligung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Erteilung der Bewohnungs- und Benutzungsbewilligung für den Anbau zum bestehenden Gebäude aufgrund des Ergebnisses des am 19.04.1983 durchgeführten Lokalaugenscheins; Gst. 826, EZ 21, KG Aberg	Bescheid vom 02.05.1983 Zl. 131-9/1983
Wasserrechtliche Bewilligung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung zur Abänderung bzw. Erweiterung der bewilligten Wasserversorgungsanlage für das Gasthaus Eberlalm in Maria Alm am St. Meer (Errichtung eines neuen Hochbehälters mit einem nunmehrigen täglichen Wasserverbrauch von 43.200 L)	Bescheid vom 15.11.1984 Zl. 3-52.923/63-1984
Überprüfung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Überprüfung und Feststellung der Übereinstimmung der Abänderung und Erweiterung der bewilligten Wasserversorgungsanlage (Bescheid vom 15.11.1984, Zl. 3-52.923/63-1984)	Bescheid vom 15.07.1985 Zl. 3-52.923/67-1985
Wasserbuchbescheid <u>Amt der Salzburger Landesregierung:</u> Maria Alm, Wasserbuchbescheid der Wasserversorgungsanlage der EZ 21 Gp. 819/1 KG Aberg; Quelle auf Gst. Nr. 715 (bei Urslaubach); Versorgung mit Trink- und Nutzwasser	Bescheid vom 28.01.1986 Zl. 1/01-26.893-1986
Antrag Bauplatzerklärung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund eines Neubaus einer Garagenanlage; Gp. 828; EZ 34; Widmung Grünland;	vom 15.09.1987
Bauansuchen <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Alpengasthof „Eberlalm“, Aberg 5, Bp. 34, Ansuchen um Errichtung eines Neubaus PKW-Garagen u- Abstellplatz	vom 17.09.1987
Baubewilligung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung von PKW-Garagen und eines Abstellplatzes auf Bp 34 KG Aberg	Bescheid vom 21.10.1987 Zl. 131-9/1987 (Bauakt Nr. 31/1987)
Überprüfung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Überprüfung der bewilligten PKW-Garagen und der Abstellplätze ; Bescheid vom 21.10.1987 (Zl. 131-9/1987)	Bescheid vom 18.04.1989 Zl. 131-9/1987 (Bauakt Nr. 31/1987)
Interessentenbeitrag <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Vorschreibung eines Interessentenbeitrages für den Anschluss an die Ortskanalisation der Gemeinde Maria Alm, Aberg 5, 5761 Maria Alm	Bescheid vom 24.06.1993 Zl. EAP 811-6/1993
Hauskanal <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Die Abwässer der Liegenschaft EZ .34, KG Aberg über Hauskanäle in die gemeindeeigene Kanalisationsanlage einzuleiten.	Bescheid vom 15.11.1993 Zl. 811-3/1993
Bauanzeige <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Ansuchen um Kenntnisnahme der Bauanzeige, Aberg 5, 5761 Maria Alm, Zu- oder Aufbau ; EZ 415 KG Aberg;	vom 11.09.2000
Gewerbebehördliche Genehmigung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Alpengasthof Eberlalm, Maria Alm, Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung nach §359 b GewO 1994 des Zu- und Aufbaues und Genehmigung des Sanierungskonzeptes.	Bescheid vom 20.09.2001 Zl. 02/152-3204/ (7) 8-2001

Baubewilligung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Alpengasthof Eberlalm, Maria Alm, Baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Zu- und Umbaues auf Gst. 826 KG 57101 Aberg; • Errichtung eines Zubaus an der Westseite als Speisesaalerweiterung und zur Unterbringung von Fremdenzimmer in den Obergeschoßen • Erweiterung der Küche an der Südseite • Errichtung eines zweigeschoßigen unterkellerten Zubaus im südöstlichen Bereich • Grundrissänderung am bestehenden Gebäude	Bescheid vom 20.09.2001 Zl. 02/152-3205/ (9)10-2001
Ansuchen <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Ansuchen um baupolizeiliche; gewerbebehördliche Genehmigung zur Errichtung einer Zuluftanlage für den Gästehof Eberlalm in Maria Alm	vom 19.09.2001
Berufung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Berufung gegen Fertigstellungsfrist im Bescheid 02/152-3204/7-2001 vom 24.09.2001; Sanierungskonzept Eberlalm ; Beantragung um Verlängerung der Fristsetzung bis 01.12.2003	vom 28.09.2001
Berufung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Alpengasthof Eberlalm, gewerbebehördliche Genehmigung; Berufung gegen die Fristsetzung für die Gesamtfertigstellung – die Frist wird zum 01.12.2003 verlängert	Bescheid vom 10.01.2002 Zl. 20502-1392/5-2002
Ansuchen <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Ansuchen um gewerbebehördliche Genehmigung einer Propangasanlage	vom 15.05.2002
Gewerberechtliche Genehmigung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> 5761 Maria Alm, Eberlalm, gewerberechtliche Genehmigung – „ Propangasanlage “ und Lüftungsanlage im Gasthof Eberlalm (Gst. 826, KG Aberg)	Bescheid vom 27.08.2002 Zl. 30602-152/3204/19-2002
Ansuchen <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Ansuchen um Verlängerung der bau- und gewerberechtlichen Genehmigung bis zum Frühjahr 2008. Es handelt sich um die Bescheide vom 20.09.2001 (Zl. 02/152-3205/9-2001) und vom 24.09.2001 (Zl. 02/152-3204/7-2001)	vom 07.06.2004 Zl. He/M.M./005
Mitteilung <u>Gemeinde Maria Alm:</u> Vergabe der Orientierungsnummer (Hausnummer), bisherige Bezeichnung Aberg 5; neue Bezeichnung Aberg 20	vom 01.12.2006 Zl. EAP 131-9/2006
Vollendungsanzeige <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Anzeige der Vollendung der Baumaßnahmen betreffend Bescheid 02/152-3205/9-2001 und Bescheid 02/152-3204/8-2001	vom 01.07.2009
Bauansuchen <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Ansuchen um Baubewilligung Zu- und Aufbau und Umbau ; Gst. 826 – KG 57101 Aberg;	vom 20.03.2014
Ansuchen <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Ansuchen um Bauplatzerklärung Gst. 826 KG 57101 Aberg ; Erweiterung des Gewerbebetriebs	vom 16.07.2014
Verhandlung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Verhandlung betreffend der Bauplatzerklärung in Maria Alm für die GN 826, KG 57101 Aberg; es handelt sich um eine Teilfläche von rund 2.902 m ² .	VHS vom 16.07.2014 Zl. 3060-251/6704/5-2014
Bauplatzerklärung <u>Bezirkshauptmannschaft Zell am See:</u> Bauplatzerklärung einer Teilfläche des Gst. 826 KG 57101 Aberg im Ausmaß von rund 2.902 m ² .	Bescheid vom 30.07.2014 Zl. 30602-251/6704/9-2014

7. Gebäudepläne und Baubeschreibung

Baubeschreibung vom 03.09.1968

HOLZWERK
ZIMMERMEISTER
JOSEF KEIL

An die
Gemeindevorstellung
5761 A l m



5780 SAALFELDEN

TELEFON (0 65 82) 300

ZIMMEREI - SÄGEWERK - HOBELWERK -
HOLZTROCKENANLAGE - BAUWAREN-
UND HOLZHANDLUNG - WEICHHOLZ- UND
PARKETTFUSSBODEN - PLANUNG UND
DURCHFÜHRUNG FORTSCHRITTLICHER HOLZ-
KONSTRUKTIONEN, MODERNE UND
RUSTIKALE RAUMGESTALTUNG, TREPPENBAU,
PLANUNGEN

MEISTERBETRIEB SEIT 1850

DATUM: 3.9.1968

Betrifft: Bauansuchen des [REDACTED]
Kröllbauer in Alm- Aberg 1.

BAUBESCHREIBUNG:

Die Jausenstation soll in unmittelbarer Nähe der Sessellift-
Bergstation bzw. der Schleplift Talstation (1. Sektion) lt.
Einreichplan M.1:100 erbaut werden.
Auf landschaftsgebundene Bauweise unter Verwendung heimischer
Materialien wurde bei der Planherstellung geachtet.

Fundamente und Kellergeschoß (Teilunterkellerung):

Stampfbeton bzw. 30 cm st. Schalbetonmauerwerk, mit Beton
ausgefüllt. Zwischenwände aus 25 und 10 cm starken Hohlblock-
ziegeln hergestellt. Horizontale Feuchtigkeitisolierung.
Kellerfußboden bestehend aus Rollierung, Magerbeton, Isolier-
schichte und Fußbodenestrich.

Erdgeschoß: Stahlbetonsäulen und Überlagen im Bereich des Gast-
raumes lt. stat. Erfordernis. Hohlblockziegelmauerwerk 25 und 10
cm stark, einschl. Parapethaufmauerung.

Obergeschoß: Riegelbündwerk 16 cm stark. Außenseite mit gehobelter
Schalung in Nut- und Feder verkleidet. Wärme und Schallisolierung
mit Teil-Wolle-Glasfasermatten und Styropur Schaumstoffplatten.
Innenseite der Außenwände- und sämtl. Innenwände mit Heraclith
verkleidet und verputzt.

Decken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoß, Holztramlagen
über dem Erd- und dem Obergeschoß. Die Traudecke über dem Gast-
raum wird sichtbar ausgebildet und rustikal gestaltet.

Sämtliche Decken der Nebenräume werden verputzt. Die Holztram-
lagen werden entsprechend den bau- und feuerpol. Vorschriften
hergestellt und mit Beschüttung und Betonestrich versehen.

Kamin: 2-zügig und mit Entlüftungsschacht für den Heizraum
versehen. Heizschacht im Kellergeschoß scharnottiert, da an
den späteren Einbau einer Öl-ZH-gedacht ist.

Kamin mit gebrannten NF-Ziegeln gemauert (über Dach Betonziegel).

Stiegen: Betonstiegen mit Podest, Trittstufen mit Holz belegt.
Fußböden: Klinkerfußböden im Gastraum, Küche- und den Naßräumen,
Holzschiffböden in sämtl. Zimmern, Speis, Personalraum etc.

Dachstuhl: alpines Satteldach mit 18° Dachneigung. Sichtbare
Holzteile gehobelt und profiliert.

Dachdeckung: Zementfalzziegel "Alpendachstein"-dunkelgrau, auf
Lattung und Konterlattung verlegt.

Fassade: Mauerflächen verputzt und weiß gefärbt, Holzflächen
einheitlich dunkelbraun gestrichen (Sadolins-Farbtone nuß).
Gastzimmerfenster mit Bleispanen versehen. Terrasse mit Natur-
steinen belegt. Kaminabdeckhaube aus Kupferblech etc.

Alles weitere wollen Sie bitte dem Einreichplan entnehmen

ZIMMERMEISTER
JOSEF KEIL
SÄGE- U. HOBELWERK - BAUSTOFF-
UND TROCKENANLAGE

Baubeschreibung vom 21.08.1969

- 2 -

ARCH. PROF. DR. CH. HERZOG
ARCH. ING. K. WENINGER
SAALFELDEN



Saalfelden, am 21.8.1969

Betrifft: Neubau einer Pension mit Jausenstation in

Bauherr: Maria Alm, Aberg

Planunterlagen: Plan Nr. 408/1 Ansichten M 1:100
Plan Nr. 408/2 Grundriss EG. u. Schnitt M 1:100
und Situation M 1:280
Plan Nr. 408/3 Grundriss Kellergeschoß und DG.

Planungsdatum: August 1969

Planverfasser: Architekten Dr. Herzog und Arch. Weninger, Saalf.

B a u b e s c h r e i b u n g

Der geplante Neubau besteht aus einem einneinhalbgeschossigen Hauptbaukörper (EG. + ausgebautes DG.), 19.10/12.20 m und einem erdgeschossigen Nebengebäude 19.90/10.50 m. Das derzeit bestehende Gebäude wird bis auf Küche, Stiegenhaus und WZ-Anlage (neues massives Mauerwerk) abgetragen. An dessen Stelle wird der vorgenannte Neubau errichtet. Gestalterisch wurde der Bau mit Bedacht auf die heimische alpine Note geplant. Als 1. Baustappe wird der Hauptbaukörper errichtet, als 2. Baustappe der Nebengebäude. Die einzelnen Räume wollen sie aus dem Einreichplan M 1:100 entnehmen.

Technische Daten:

Fundamente: Stampfbetonstreifenfundamente B 160
Kellerwände und Pfeiler B 160 und B 225
Decken: Stahlbetonplattendecken
Geschosswände: 25 cm Hohlblock, innenseits 5 cm Kerakolith
Dach: Pflasterdachstuhl, 18 Grad Dachneigung, dunkelgraue Dachziegeldeckung.
Balkone: Holzkragkonstruktion mit Holzbrüstung

./.

Giebelwände: bei Hauptbaukörper 25 cm Hohlblock verschalt, bei Zubau Holzriegelkonstruktion, verschalt.
Fenster: Wagner-Verbundfensterkonstruktion
Stiegen: Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein verkleidet.
Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Ölbetrieb. Um separate Kommissionierung wird seitens der Heizungsfirma angesucht. Das gleiche gilt auch für die Warmwasserversorgung.
Strom- u. Wasseranschluß: ist durch das derzeit vorhandene Gebäude gegeben.
Abwasser: Über eine Schreiber-Vierkammerkläranlage Type 8.50/250 in eine Sickergrube.

Die Planverfasser

ARCH. PROF. DR. CH. HERZOG
ARCH. ING. K. WENINGER
SAALFELDEN
i.A. Redlunger

The drawing consists of three parts: a site plan and two cross-sections.

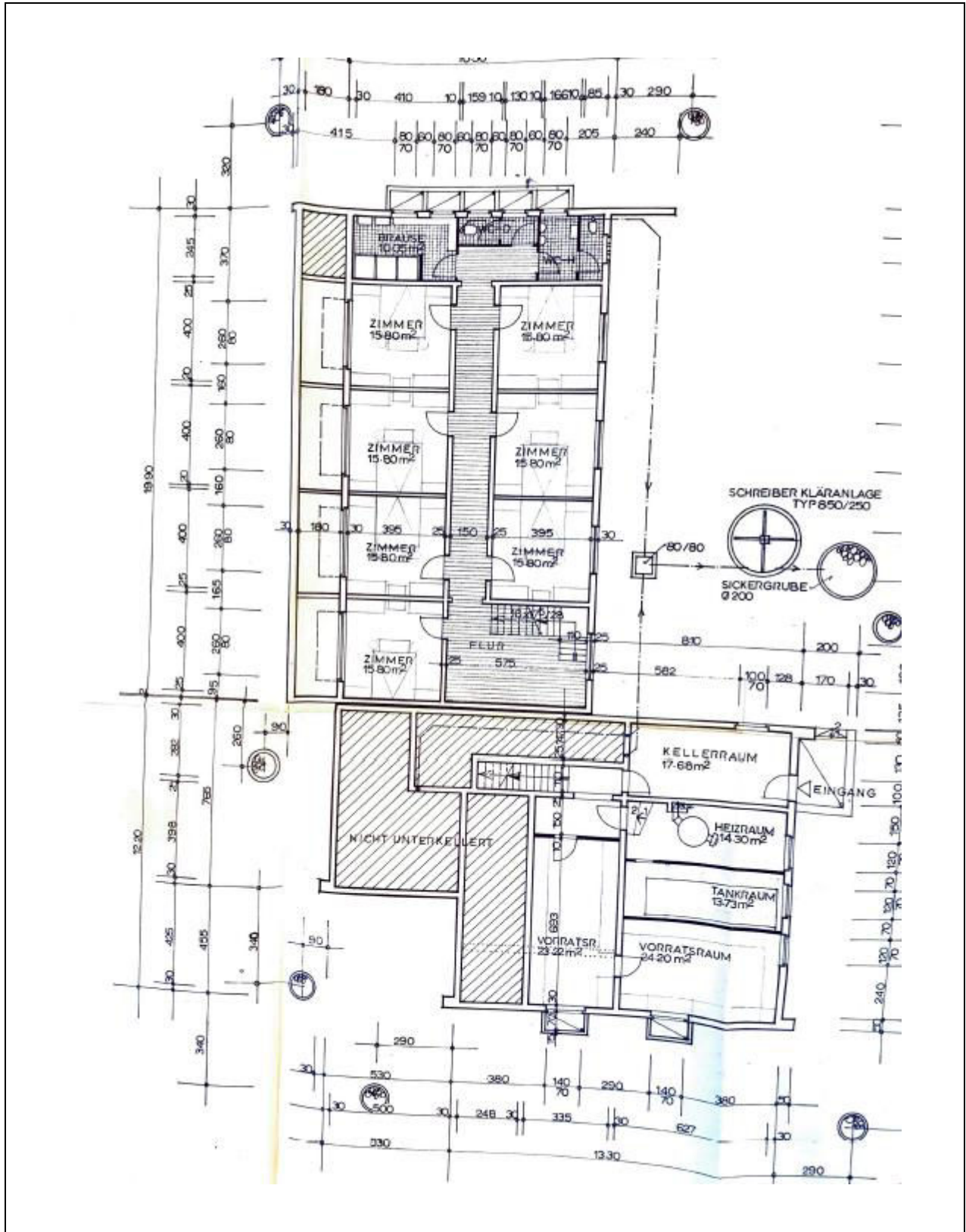
Site Plan: Shows the building's location in a rural area. A road labeled "WEG 1494/2" runs horizontally. A stream labeled "CHRISTERN" flows vertically. The building, labeled "EBERL", is situated near the road. Elevation points are marked: 828, 819, 829, 826, 820, 738, 825, 744, and 36. A north arrow points upwards.

Cross-section A-A (SCHNITT A-A M 1:100): Shows a longitudinal section of the building. The roof is labeled "DACHGESUNG". The basement is labeled "BEST KELLER". The section shows the internal structure, including walls, floor, and roof.

Cross-section B-B (SCHNITT B-B M 1:100): Shows a transverse section of the building. The roof is labeled "DACHGESUNG". The basement is labeled "BEST KELLER". The section shows the internal structure, including walls, floor, and roof.

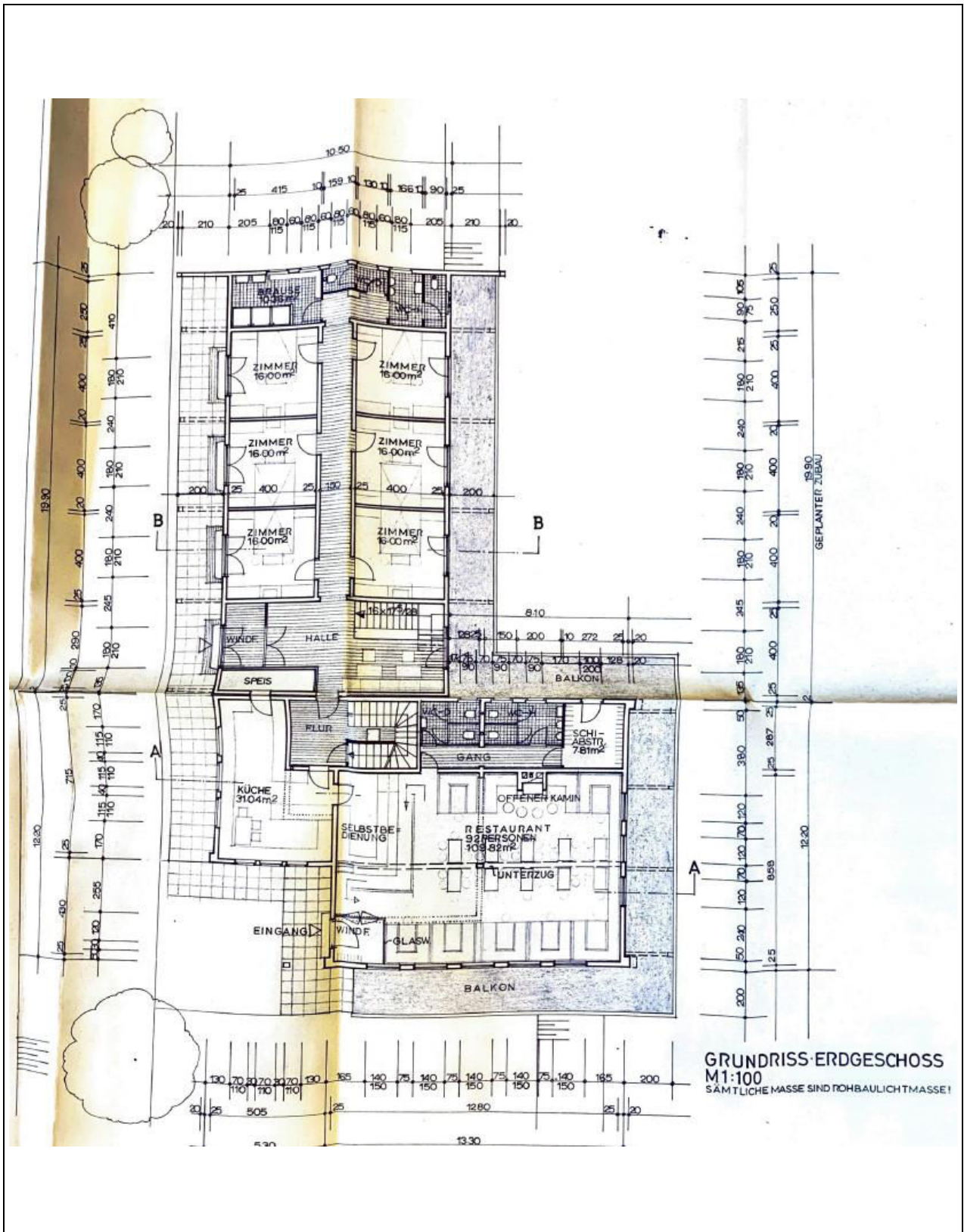
Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom 18.08.1969 – Grundriss Kellergeschoß



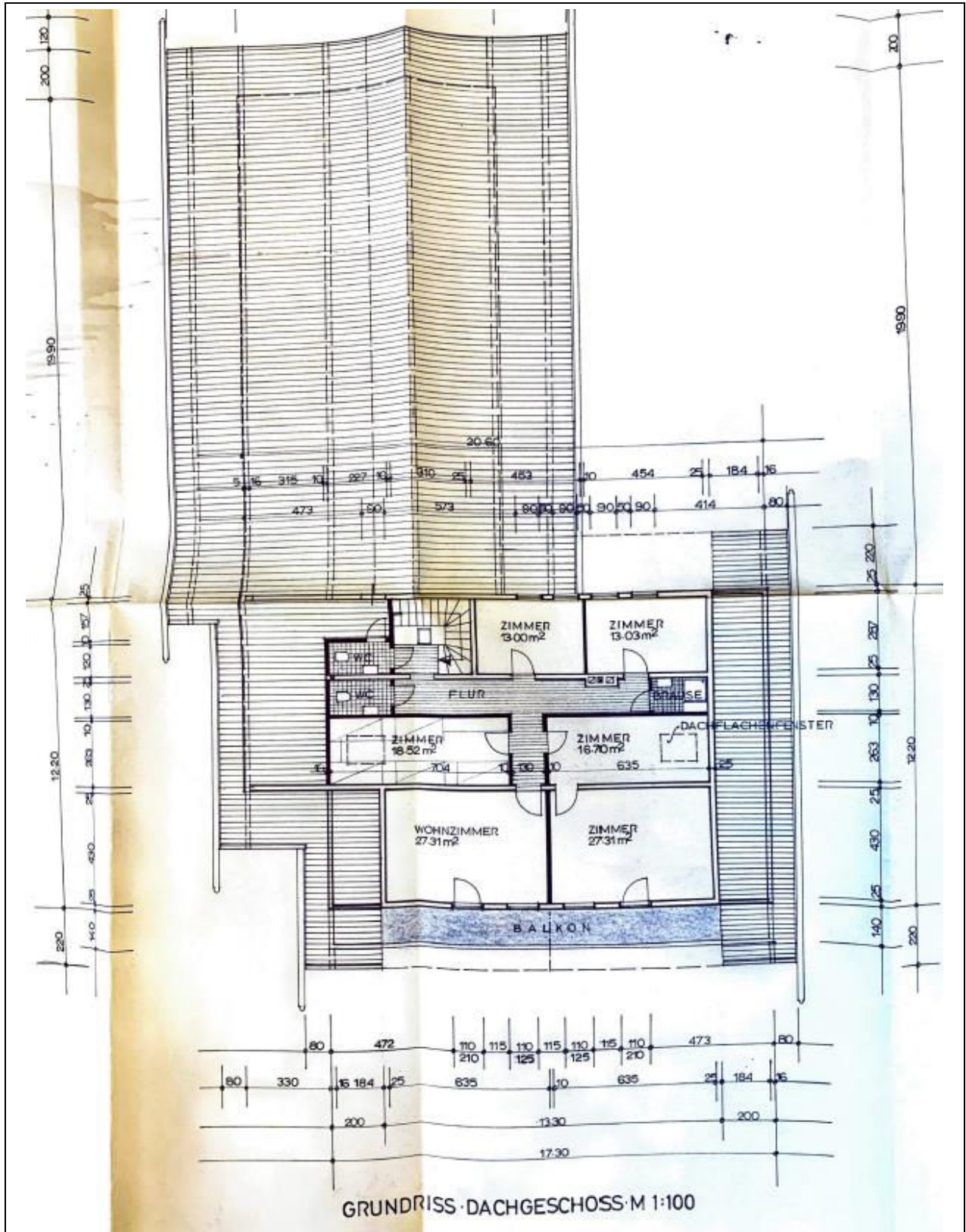
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom 18.08.1969 – Grundriss Erdgeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom 18.08.1969 – Grundriss Dachgeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Baubeschreibung vom 06.05.1977

ARCH. PROF. DR. TECHN. DIPL.-ING. CHRISTOPH HERZOG
MAG. ARCH. ING. K. WENINGER, BEEID. ZIVILTECHNIKER
S A A L F E L D E N - S A L Z B U R G
FERNRUF SAALFELDEN 08 822 21 81-21 82



SJ/P
Saalfelden, 1977-05-06

Betreff: Ausführung der 2. Bauetappe EBERLALM in Maria Alm

Bauherrschaft: [REDACTED]

BAUBESCHREIBUNG
=====

Grundstück: Baunazelle . 34 und qp 826, Kq Aberg
Plangrundlagen: Plan Nr. 785/1 Grundriß und Kellergeschoß M 1:100
Plan Nr. 785/2 Grundriß Erdgeschoß M 1:100
Plan Nr. 785/3 Grundriß Obergeschoß M 1:100
Plan Nr. 785/4 Grundriß Dachgeschoß M 1:100
Plan Nr. 785/5 Schnitte und Situation
Plan Nr. 785/6 Ansichten M 1:100

I. Allgemeine Beschreibung

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid Nr. 153/9 der Gemeinde Maria Alm, vom 17.9.1968, genehmigt. Der nun zur Ausführung gelangende westseitige Bauteil stellt eine Vervollständigung des bereits genehmigten Bauobjektes mit folgenden Änderungen dar:

Erdgeschoß: Die Schankanlage wird vergrößert, anstelle einer Zimmereinheit wird ein Frühstücksraum errichtet.
Kellergeschoß: Eine zusätzliche WC-Anlage wird eingebaut.
1. Obergeschoß: Der Grundriß bleibt gleich, wird jedoch als Vollgeschoß ausgeführt.
Dachgeschoß: wird im westseitigen Bauteil voll ausgebaut, Zimmer mit Bad.
Der Umbaute Raum der zweiten Bauetappe beträgt circa 2.100,00 m³.

II. Technische Beschreibung

Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise, wie der vorhandene Bau. Fenster und Türen in Holzkonstruktionen.

b.w.

- 2 -

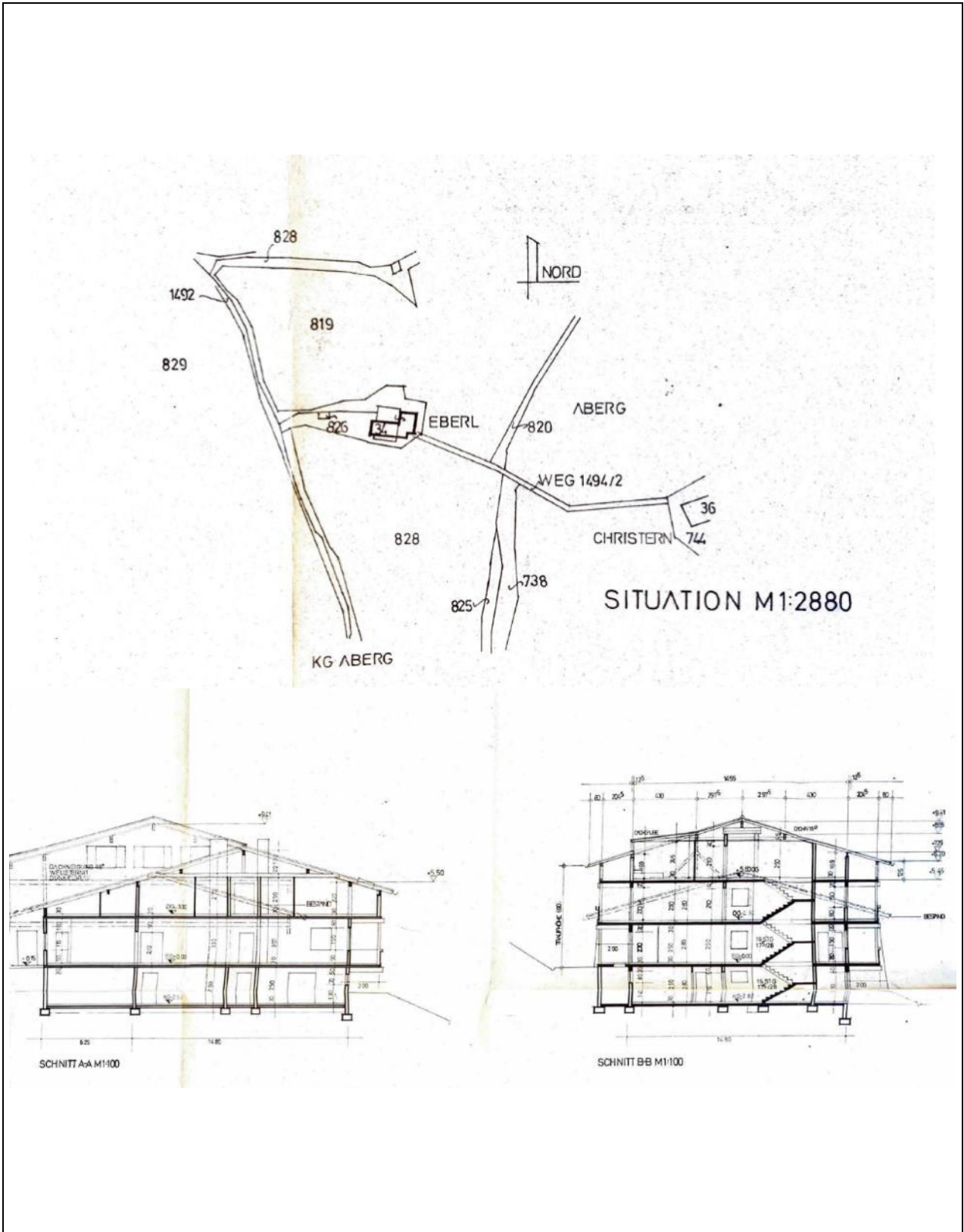
Das Dach und die Dachneigung werden dem vorhandenen Bau angeglichen.
Fassade: Obergeschoß und Dachgeschoß mit Holz verschalt, Erdgeschoß verputzt (Rieb - altweiß).

Die Erschließungserfordernisse sind durch den vorhandenen Bau gegeben.

Die Planverfasser

ARCH. PROF. DR. CHRISTOPH HERZOG
ARCH. ING. K. WENINGER
S A A L F E L D E N

Plan vom Mai 1977 - Lageplan und Schnitt



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Hand-drawn architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure. The plan shows various rooms and their dimensions, along with a central corridor (FLUR) and a large hall (SALE). Key rooms and dimensions include:

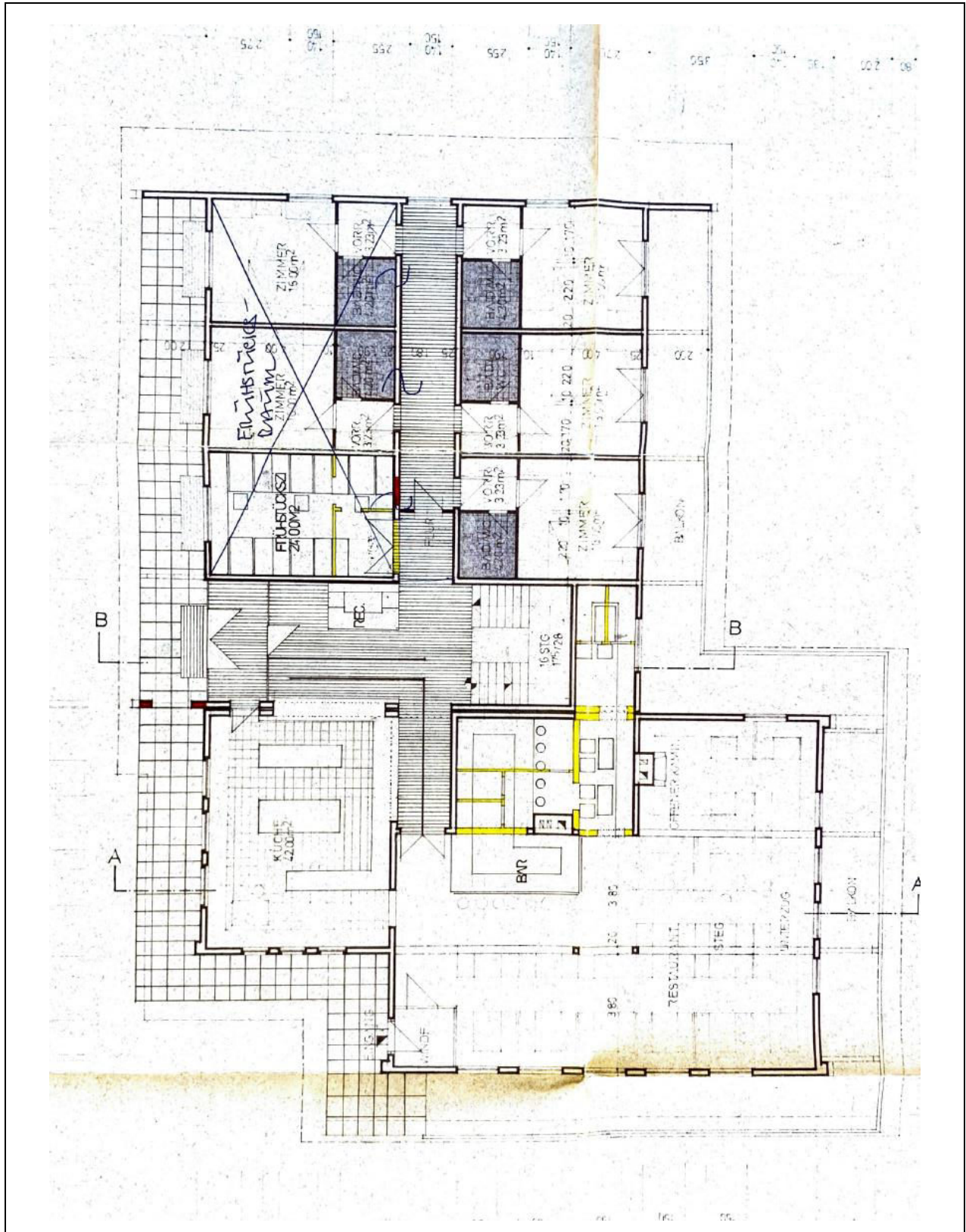
- LAGERRAUM: 22.00 m²
- HEIZRAUM: 22.50 m²
- TANKRAUM: 22.50 m²
- W.C.
- WASCHRAUM
- JUGENDLAGER: 22.00 m²
- SCHULRAUM: 175.28 m²
- SCHULRAUM: 85.00 m²
- SALE
- KÜCHE

The plan also includes a central corridor (FLUR) and a large hall (SALE). Dimensions are provided for various sections, and the overall layout is detailed with walls, doors, and furniture.

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

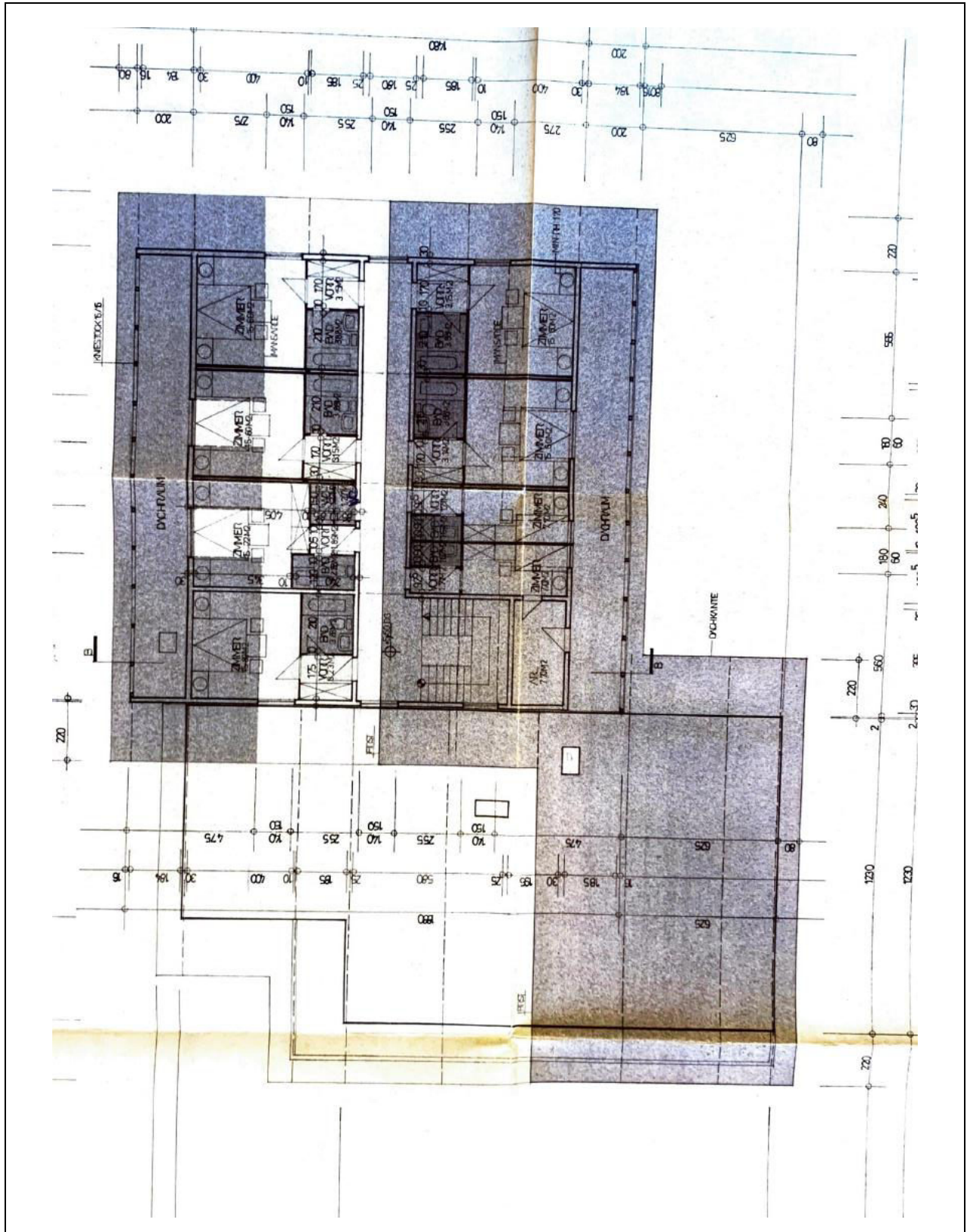
Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

Plan vom Mai 1977 – Grundriss Erdgeschoß



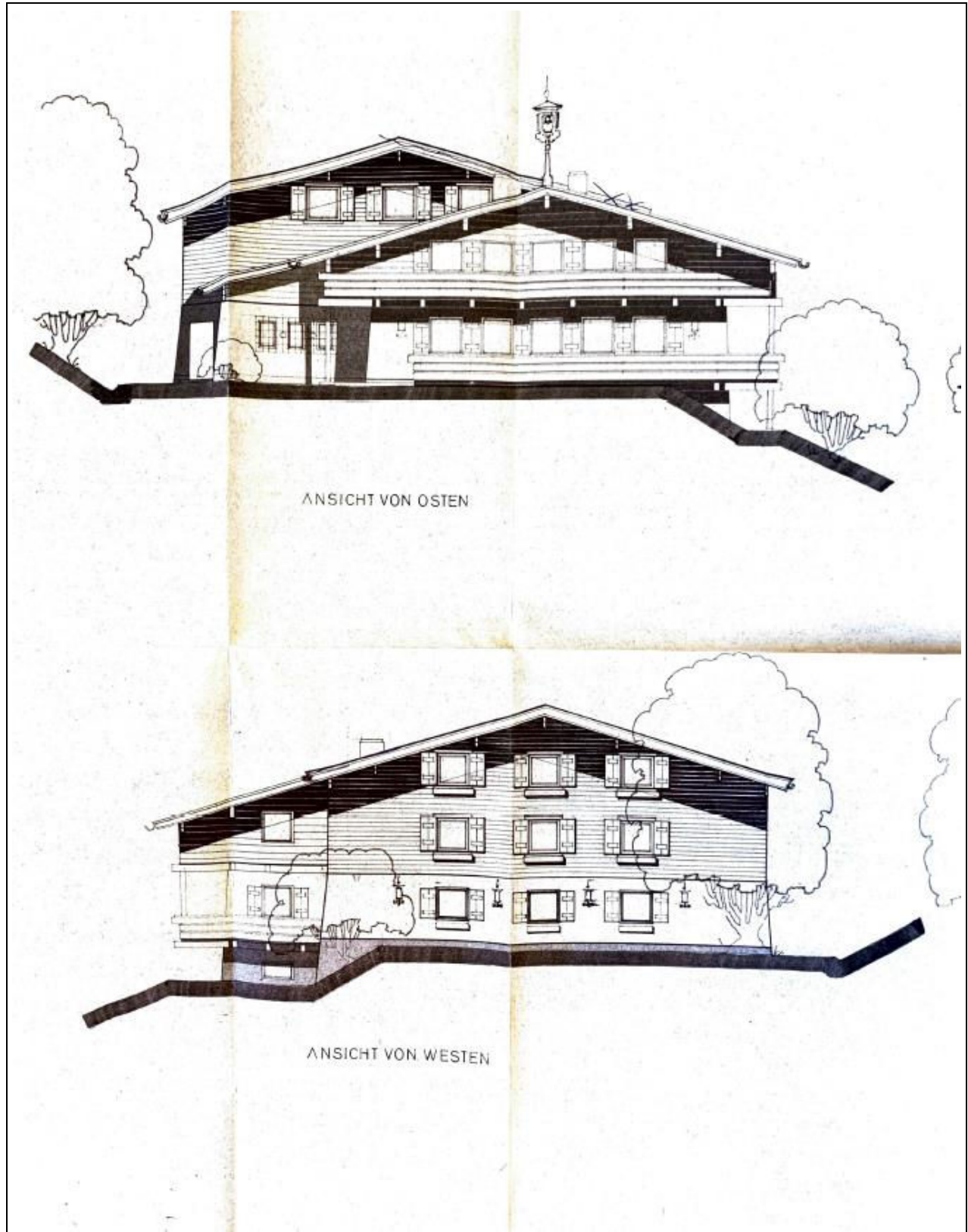
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom Mai 1977 – Grundriss Dachgeschoß



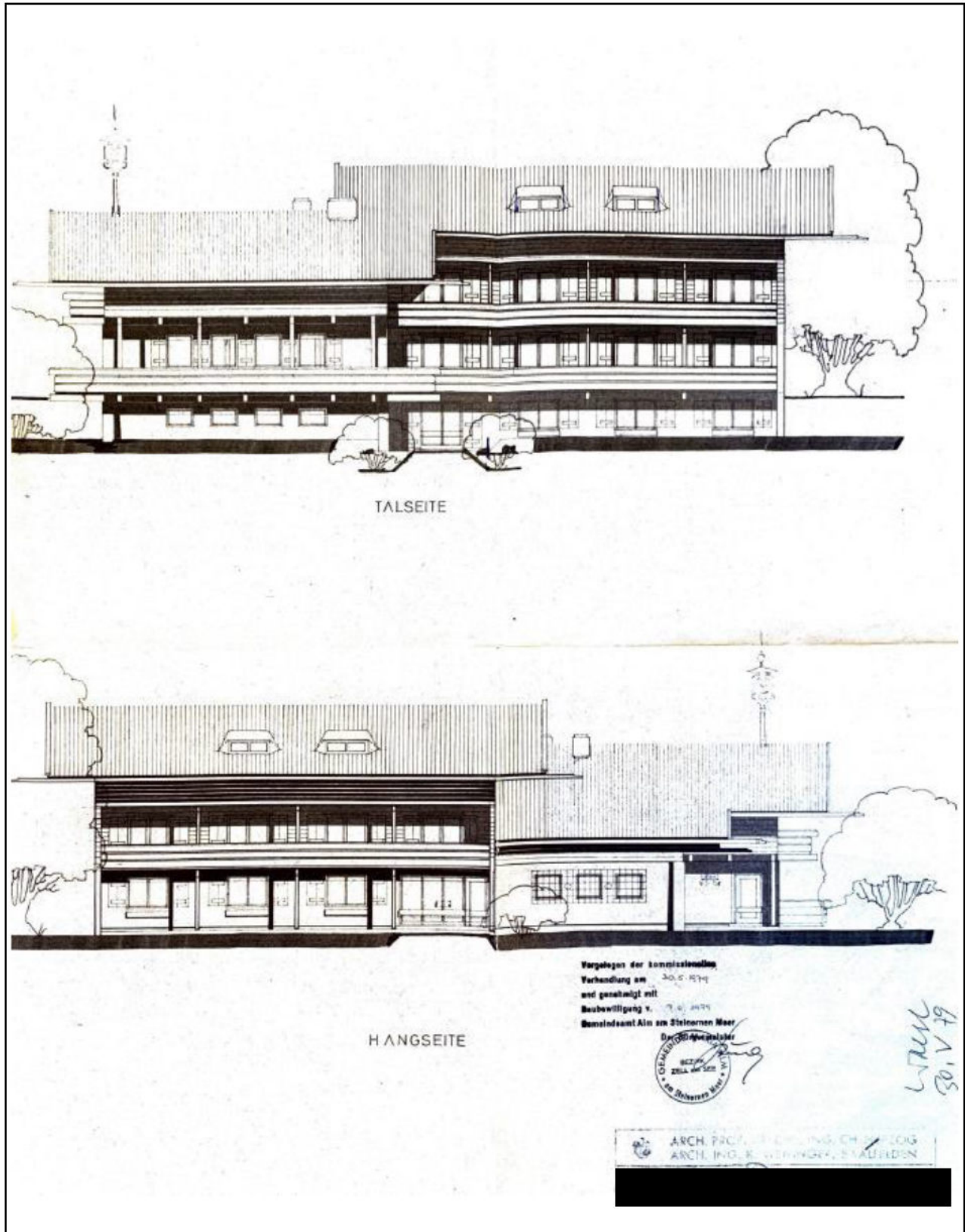
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom Mai 1977 – Ost- und Westansicht



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom Mai 1977 – Tal- und Hangansicht



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Baubeschreibung vom 15.09.1987 „Garagengebäude“

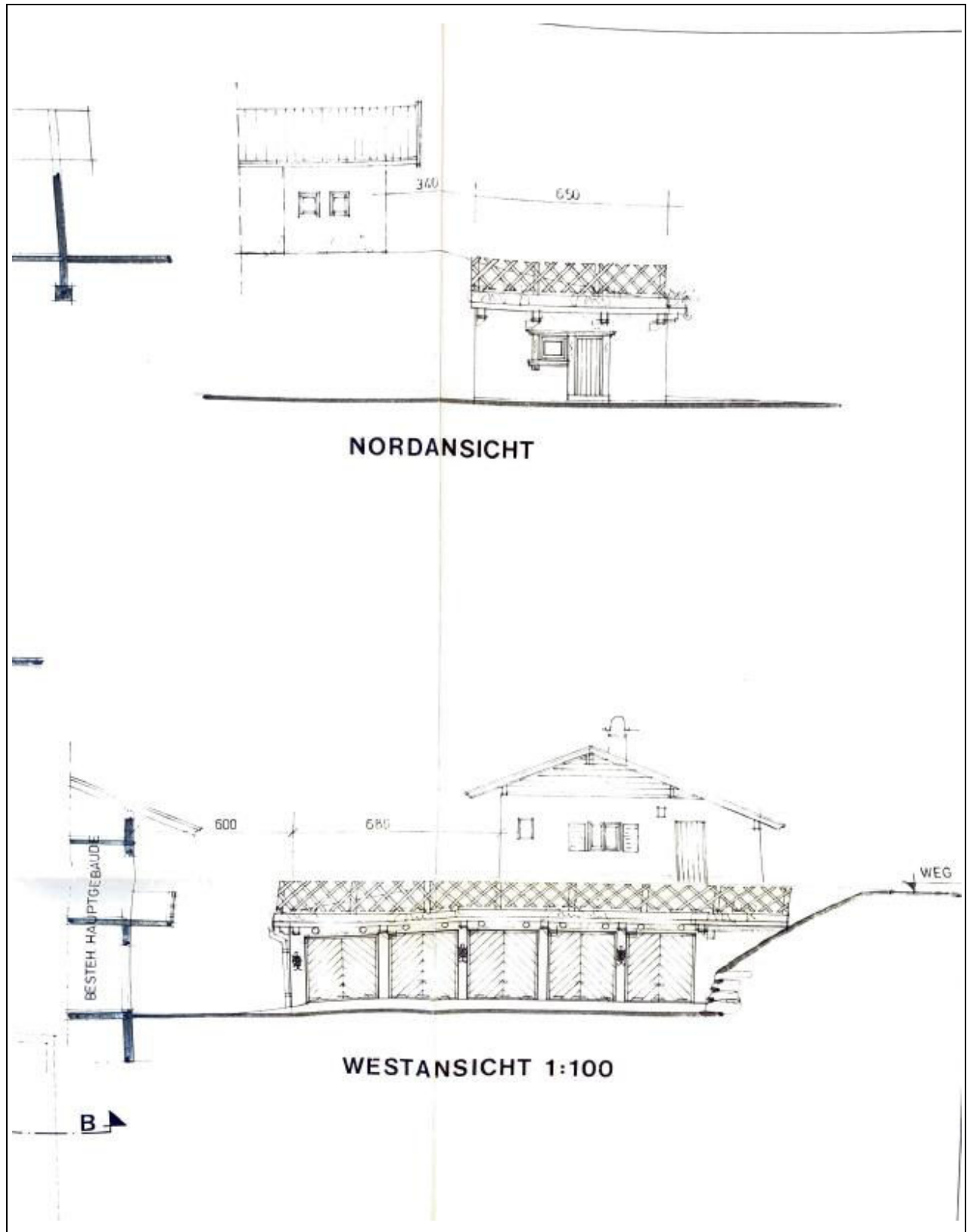
PROJ.NR. 87.033 DATUM 1987.09.15	STROMVERSORGUNG: Safe-Anschluß WASSERVERSORGUNG: bestehend MÜLLBESSEITIGUNG: örtl. Abholdienst.	Saalfelden, 1987.09.15	Der Bauwerber	Planung	BAUMEISTER HAGGENMÖLLER ING. JOHANN RAMSEIERSTR. 8 TEL. 06342-3031 A-5760 SAALFELDEN
B A U B E S C H R E I B U N G Der Bauwerber, [Name], wohnt Aberg 5, beabsichtigt auf Bp. 34 (ehemaliges Stallgebäude) eine Pkw-Garage mit Abstellraum zu errichten. Technische Beschreibung: Fundamente: In Stampfbeton B 225 frostfrei gegründet Bodenbelag Garage: Estrich auf Unterbeton Decke über Garage: Massivdecke in Sperrbeton (B300) Aufgehende Wände: In Sichtbeton Es erfolgt eine Übersüttung der Garage mit Humus sowie eine Begrünung dieser Dachfläche. Als Absturzsicherung wird auf einem 35 cm hohen Betonsockel ein Jägerzaun errichtet (gleiche Ausführung, wie bei Terrasse Haupthaus). Höhe: 110 cm. Garagentore: Stahlklipptore mit Holzfüllung Abstellraum: Türe mit Holzschalung und Isolierglasfenster. Situierung des Bauwerkes: Abstand der Garage vom Hauptgebäude: 6 m, vom Nebengebäude 3,40 m. Die Garage wird in den bestehenden Hang gebaut. Ableitung der Oberflächenwässer und Drainageleitung in die bestehende Abflußleitung des Hauptgebäudes.					

Einreichplan bewilligt am 21.10.1987 – Lageplan(vom 15.09.1987)



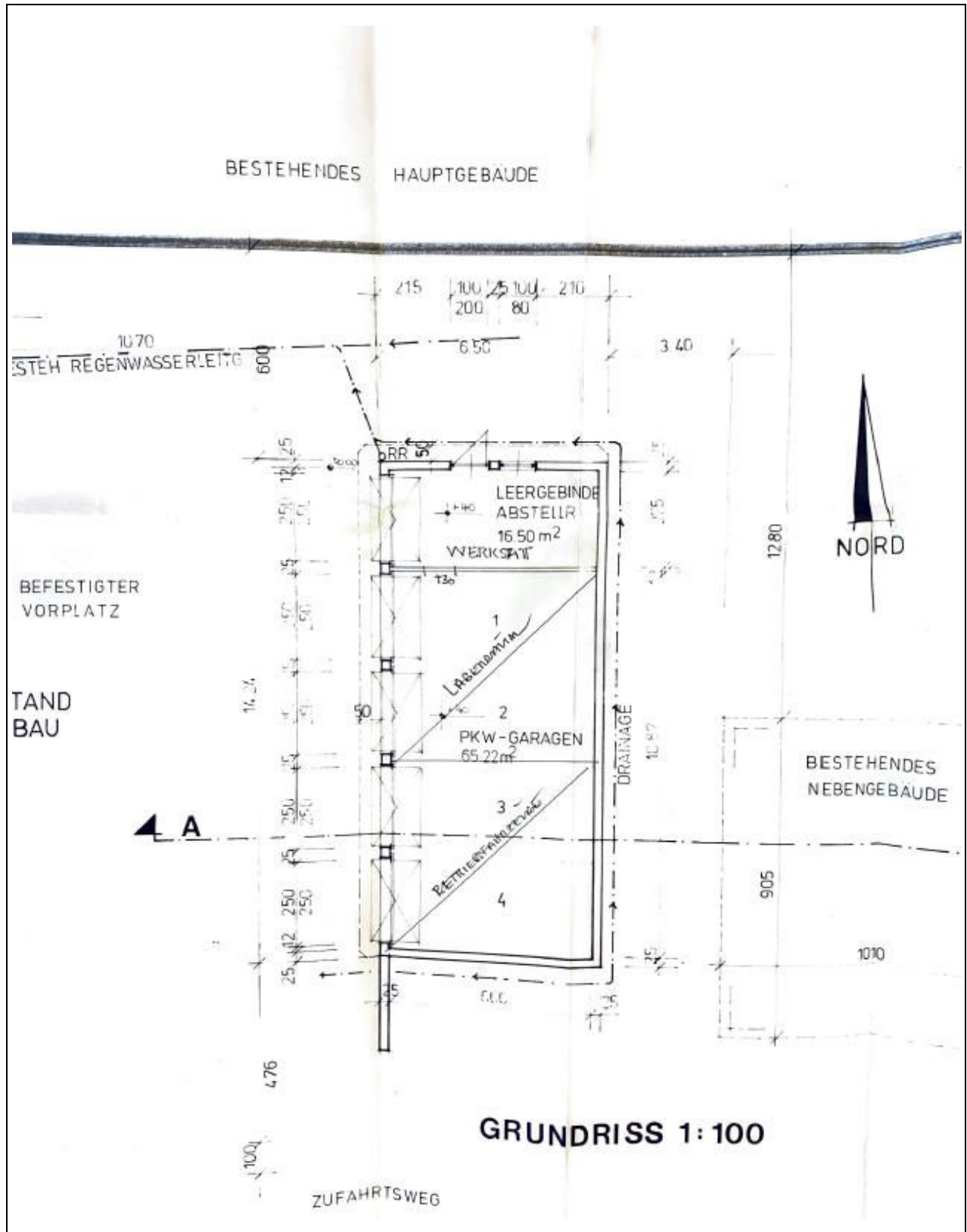
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan bewilligt am 21.10.1987 – Nord- und Westansicht



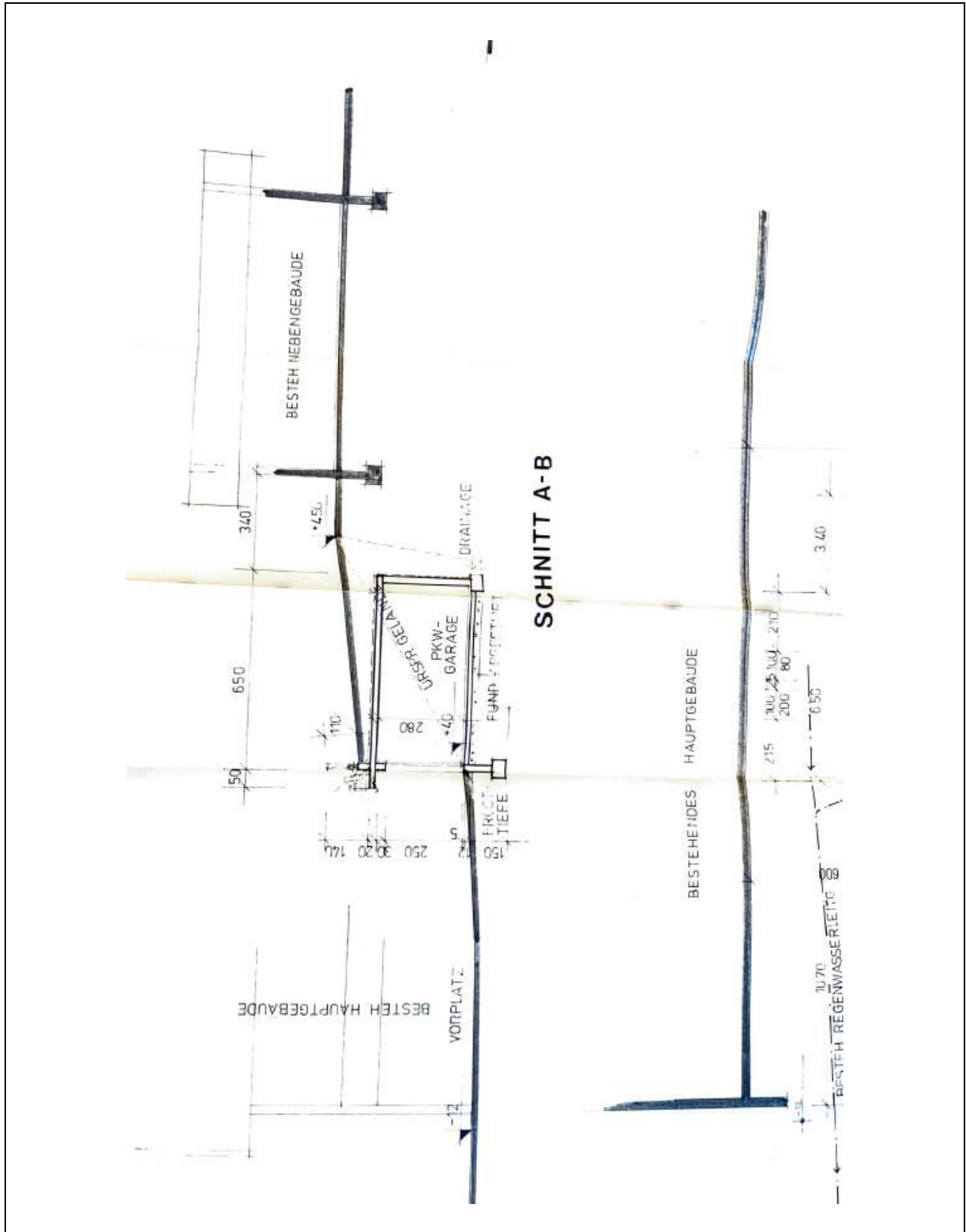
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan bewilligt am 21.10.1987 – Grundriss



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan bewilligt am 21.10.1987 – Schnitt



Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan vom Februar 2001 – Baubeschreibung

Seite 2

2. BESCHREIBUNG:

Der Gasthof Eberlalm wird als Restaurant und Beherbergungsbetrieb geführt, das bestehende Objekt beinhaltet im Erdgeschoß die Restaurationsräume, die Küchenanlage mit SB Ausgabe, WC und 3 Gästezimmern. Im Obergeschoß eine Privatwohnung und 8 Gästezimmer und im Dachgeschoß ebenfalls 8 Gästezimmer. Im Kellergeschoß befinden sich 6 Gästezimmer, Schi- und Schuhraum, Hobbyraum, Wäschelager, Küchenlagerräume und die Heizungsanlage sowie der Ölkammeraum.

2.1. Allgemein:

Zur Komfortverbesserung, zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und zur optischen Aufwertung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebs sind diverse Um- und Zubauten geplant. Durch Auflockerung der Belegung und der Sitzplätze, ist jedoch mit keiner Erhöhung der Personenanzahl zu rechnen.

2.2. Maßnahmen im Einzelnen:

- ❖ Erweiterung der Küche nach Süd um 2,0 m, erdgeschoßiger Anbau mit Pultdach, Raumhöhe 3,0 m
- ❖ Schaffung eines überdachten Eingangsbereichs mit Windfang und automatischer Schiebetür
- ❖ Erweiterung der vorhandenen Küchenlagerräume im Keller mitsamt direktem Abgang von der Küche ins Kellergeschoß.
- ❖ Errichtung eines Büros im 1. Obergeschoß mit direktem Zugang von außen.
- ❖ Renovierung der Betriebswohnung im 1. Obergeschoß mitsamt Ausbau einer Dachgaube nach Süd.
- ❖ Neugestaltung der bestehenden Sommerterrasse nach Ost und Süd
- ❖ Westseitiger Aufbau auf bestehenden Keller mit Speisesaalvergrößerung im Erdgeschoß, 1 Zimmer im Erdgeschoß, je 2 Zimmer im 1. Ober- und Dachgeschoß.
- ❖ Erweiterung der Dachgauben für 2 Zimmer im Dachgeschoß
- ❖ Brandschutztechnische Verbesserungen

2.3. Kennziffern:

	Raumböhen	Nutzflächen	m² neu (Umh. Raum)	verbaute Fläche
Erweiterung der Küche	RH = 3,00 m	13,00 m²	66,00 m²	16,50 m²
Windfang EG	RH = 3,00 m	21,70 m²		
Büro im 1. OG	RH = 2,50 m	23,20 m²	350,00 m²	36,00 m²
Kellerlager	RH = 2,34 m	28,00 m²		
Westanbau	RH EG = 2,95 m RH 1. OG = 2,50 m RH 2. OG = 2,45 m	55,00 m² 53,50 m² 53,50 m²	540,00 m²	82,80 m²

2.4. Gestaltung:

Zur besseren Betonung der Eingangssituation und um den alpinen Charakter der Eberlalm hervorstreichen, wurde ein Turnmeyer an der SO Ecke geplant. Die Trauf- und Firsthöhen des Anbaus sind niedriger als der Bestand, sodaß eine harmonische Einfügung erwartet werden kann.

Der westseitige Anbau stellt bei gleicher Gestaltung wie der Bestand eine Verlängerung des Baukörpers um eine Achse dar. Die nord- und südseitig vorhandenen Gauben im Dachgeschoß werden in vorhandener Form um eine Achse verlängert.

IM TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

a) OSTSEITIGE UMBAUTEN UND ERWEITERUNG

Fundierung: Stahlbeton Fundamentplatte lt. stat. Erfordernis

Kelleraußenwände: Betonwände, Stärke 25 cm sowie 5 cm Perimeterdämmung, Lichtschächte ebenfalls in Beton ausgeführt

Decken: Stahlbetondecke, Stärke lt. stat. Erfordernis

Treppen: Stahlbetontreppe mit keramischem Belag

Außenwände ab Erdgeschoß: 30 cm starkes Hochlochziegelmauerwerk

Innenwände:
tragendes Mauerwerk aus 25 cm starkem
Betonziegelmauerwerk nichttragende Zwischenwände aus
10 cm starkem Betonziegelmauerwerk

Eingangsbereich: stufenloser Eingangsbereich, versehen mit rutschsicherem Natursteinbelag, Erneuerung der Fensterelemente und des Eingangsportales, Alu färbig beschichtet, Isolierprofil mit Wärmeschutzisoliertglas

Dachkonstruktion: Holzfettendachstuhl (Zeltdach), Dachneigung 35°
Dachdeckung mittels verzinkter, beschichteter
Blechdeckung

Dachsanierung: Dach wird neu isoliert und gedeckt/beschichtetes Blechdach dunkel, Variante Kupfer

Fassade neu: Vollwärmeschutz mit 10 cm Stärke sowie eine senkrechte Holzschalung im Giebelbereich, Holzfarbe dunkel! Über die Farbgestaltung wird noch mit der Gemeinde das Einvernehmen hergestellt.

Böden: Teilerneuerung der Fußbodenaufbauten (im DG) mit Wärmeisolierung, Estrichbelag und Gebelag aus Keramik bzw. Teppich, Holzparkett je nach Bedarf.

Beheizung: Zentrale Ölheizung im Kellergeschoß lt. Bestand
Radiatorenheizung für die neuen Räumlichkeiten.

**Fenstererneuerung
DG und Zubau:** Holzfensterelemente mit Wärmeschutzverglasung, jeweils 1 Flügel als Drehkippflügel ausgebildet.

Innenausbau:
Deckenausbildung mit Rigipsplatten bzw. verputzt,
Außen- und Innenwände verputzt

b) WESTSEITIGER ERWEITERUNGSBAU

➤ **Außenwände:**
30 cm HBL Mauerwerk mit Vollwärmeschutz bzw. Isolierung und Holzverschalung

➤ **Decken:** Stahlbetonplattendecke über Erd- und Obergeschoß, über dem Dachgeschoß bildet die Dachkonstruktion die Decke. Isolierung mit Mineralwolle, brandhemmende Zwischenschicht mit Rigips. Holzunterschichtung (Variante Rigips)

Trennwände:
HBL Mauerwerk verputzt

Fußböden:
Zimmereinheiten mit Teppichbelägen
Räder mit Fliesenbelägen

➤ **Fenster und Außentüren:**

Gaupenausbildung bzw. Erweiterung:
Absenkung des Traufenvordaches zur Ermöglichung der Fenstervergrößerung
über die gesamte Gaupenfront und Verlängerung der Schleppgaube um eine
Achse in Form und Materialien wie der Bestand

➤ **Kamin:** Einzügig, $d = 18\text{ cm}$ als Vorsorge (Notkamin)

VERBRECHTSMASSNAHMEN:

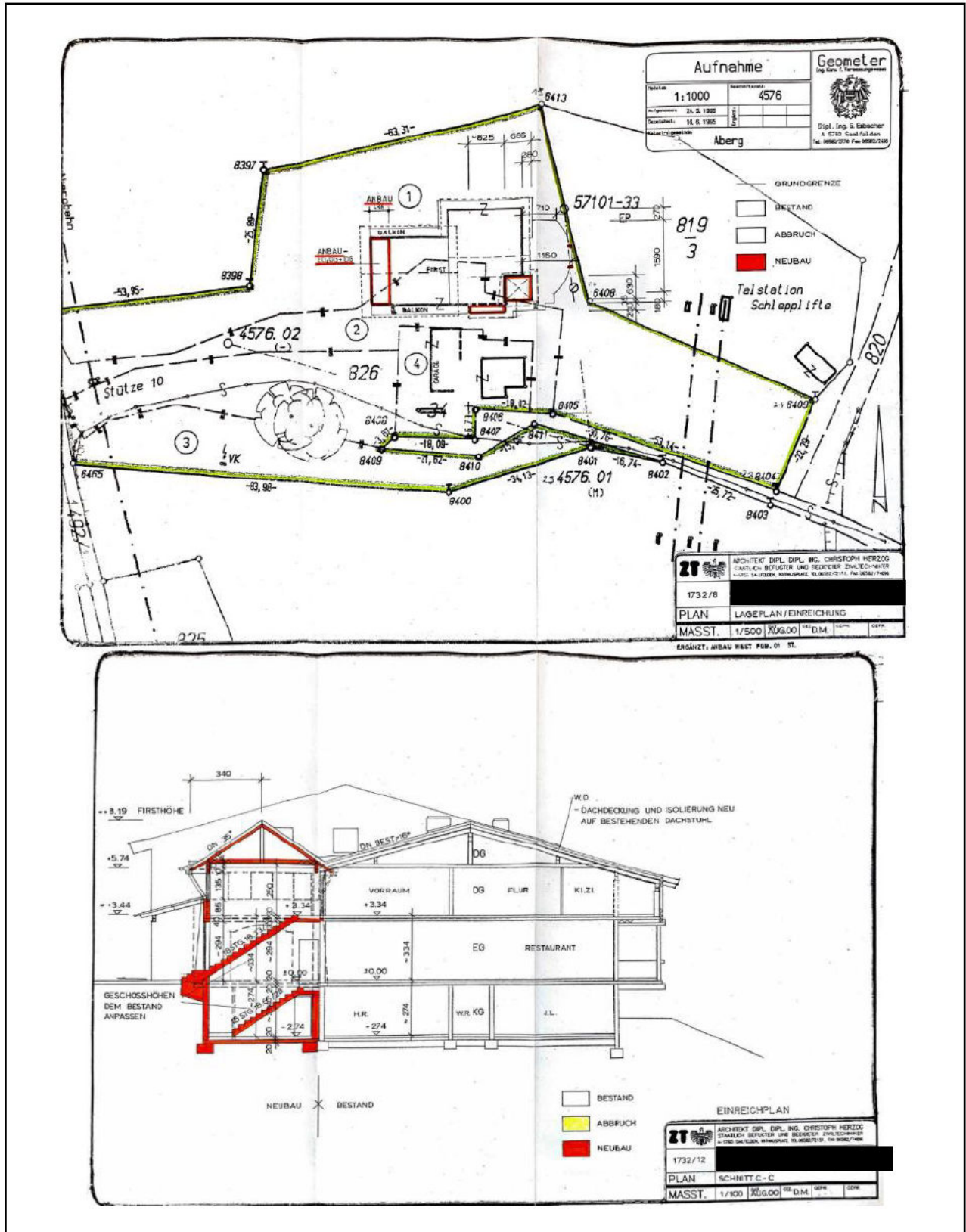
Verbesserung des Brandschutzes im Stiegenhaus durch Aufbringung von Brandschutzplatten auf die Deckenkonstruktion, weiters durch Abschluß des Stiegenhauses lt. R30 Elementen zu den Fluren, sowie Schaffung einer Brand-Rauch-Entlüftung im obersten Geschoß und Einbau einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung. Die Situierung der Stiegenhausabschlüsselemente ist in den Fluren dargestellt, der Abschluß im Stiegenhausabschlüsselemente ist in den Fluren dargestellt werden.

Im Kellergeschoß sind zwei Ausgangsmöglichkeiten aus dem Stiegenhaus, Erdgeschoß soll im Zuge der ... Seibraum vorhanden.

ARCHITEKT
Herzog
ODING
HERZOG
FÜR ZIVILTECHNIKER
DIN 18-62/72151 FAX 74035

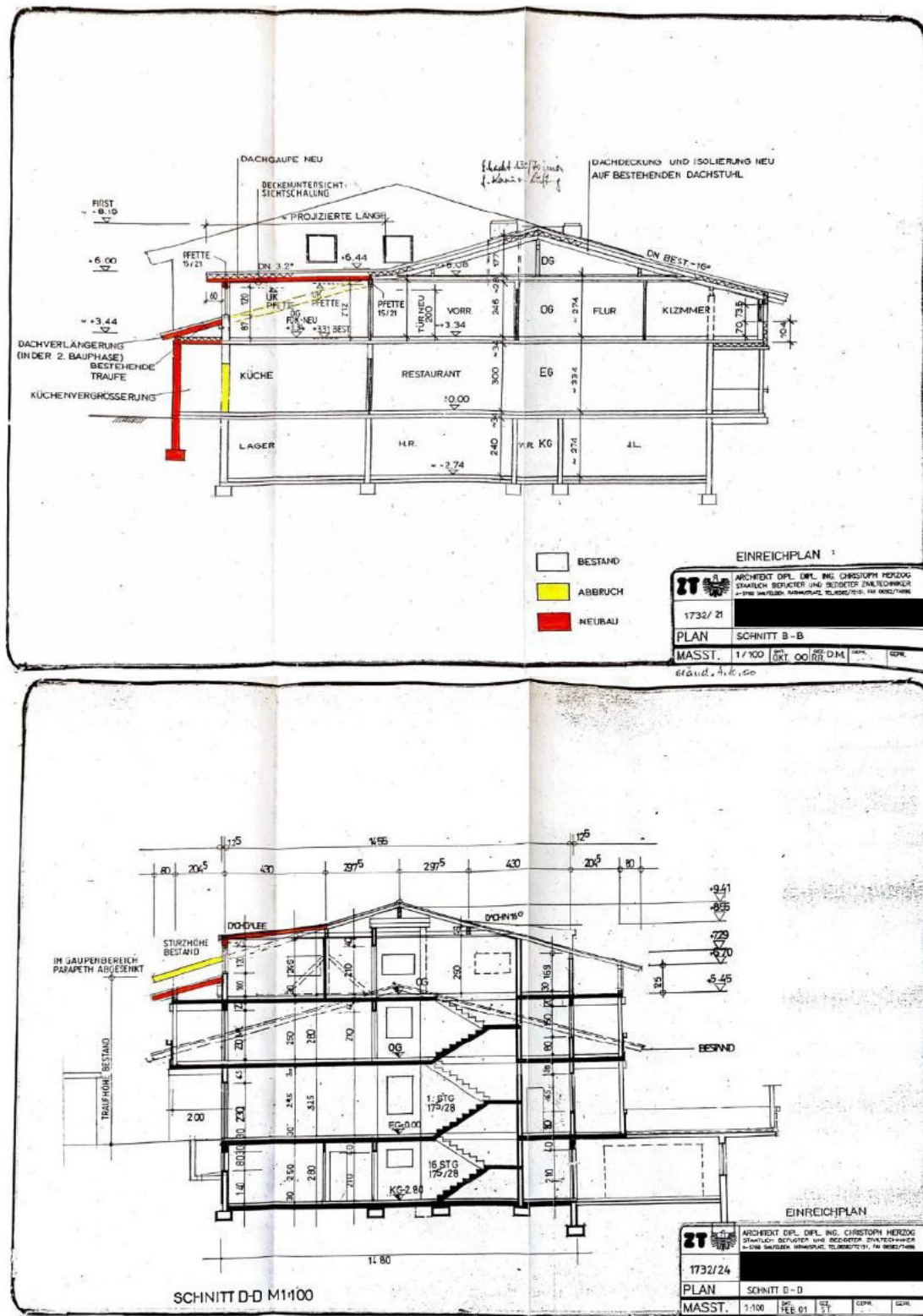
Der Planverfasser

Einreichplan vom Februar 2001 – Lageplan und Schnitt C-C



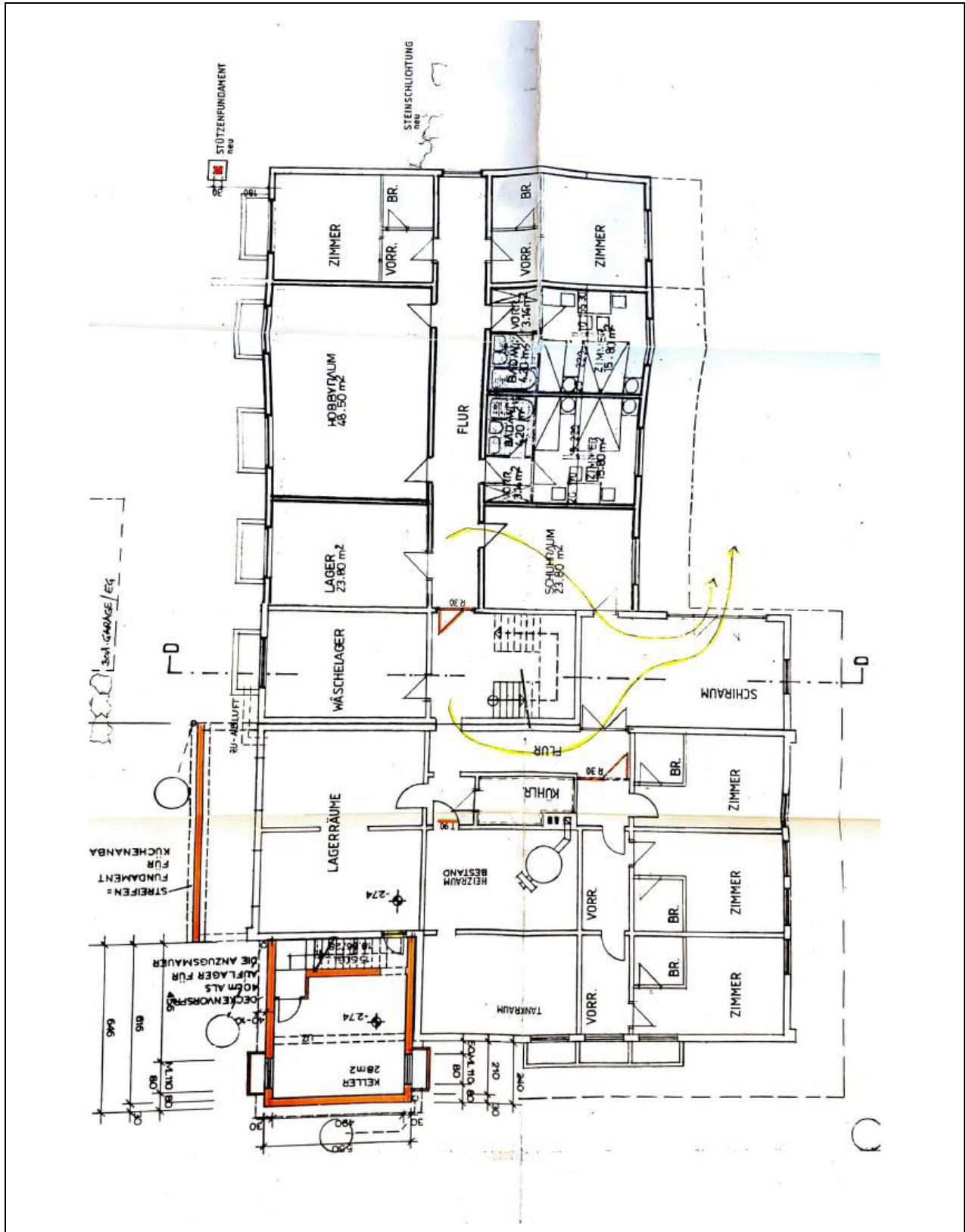
Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan vom Februar 2001 -Schnitt B-B und Schnitt D-D



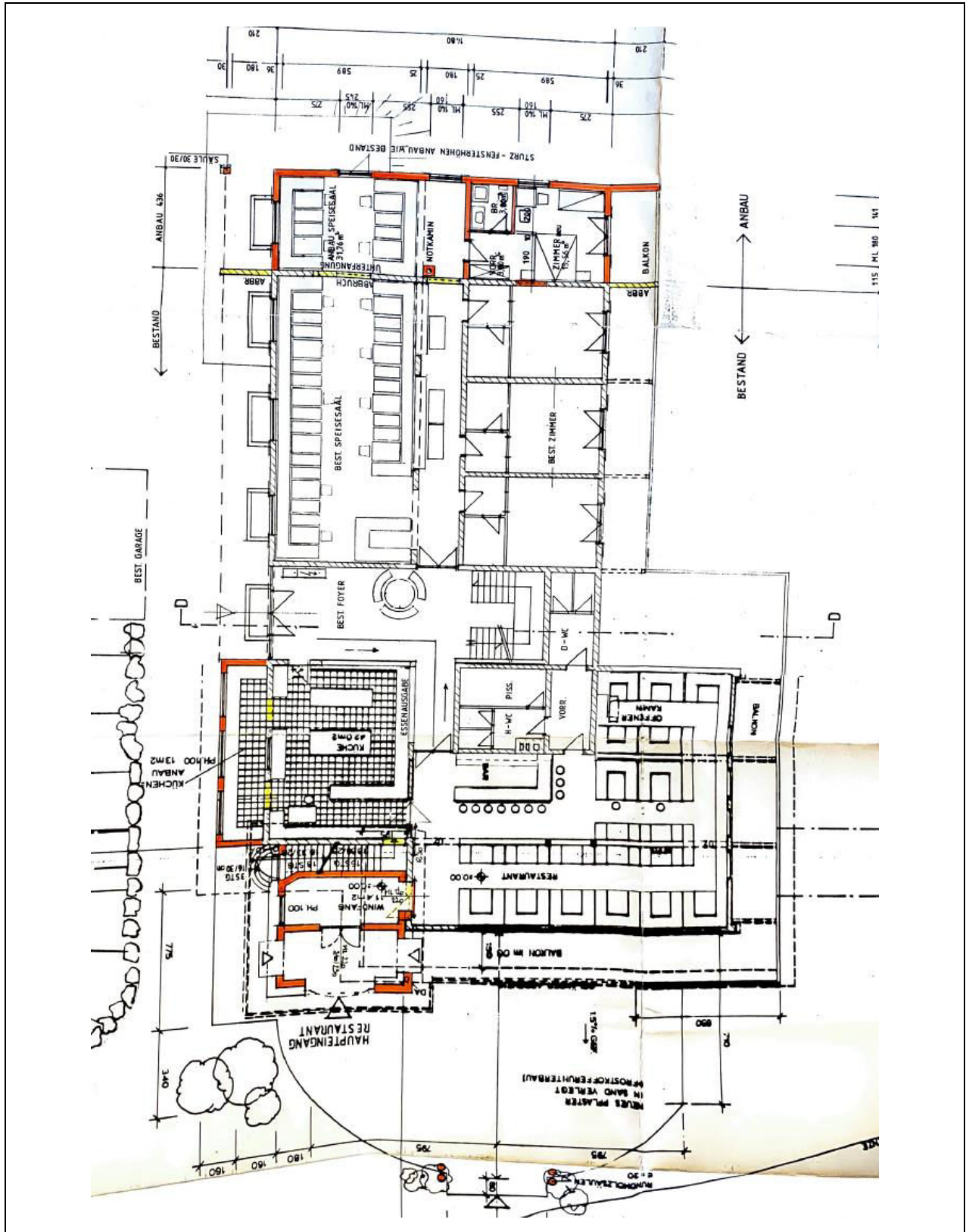
Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan vom Februar 2001 – Grundriss Kellergeschoß



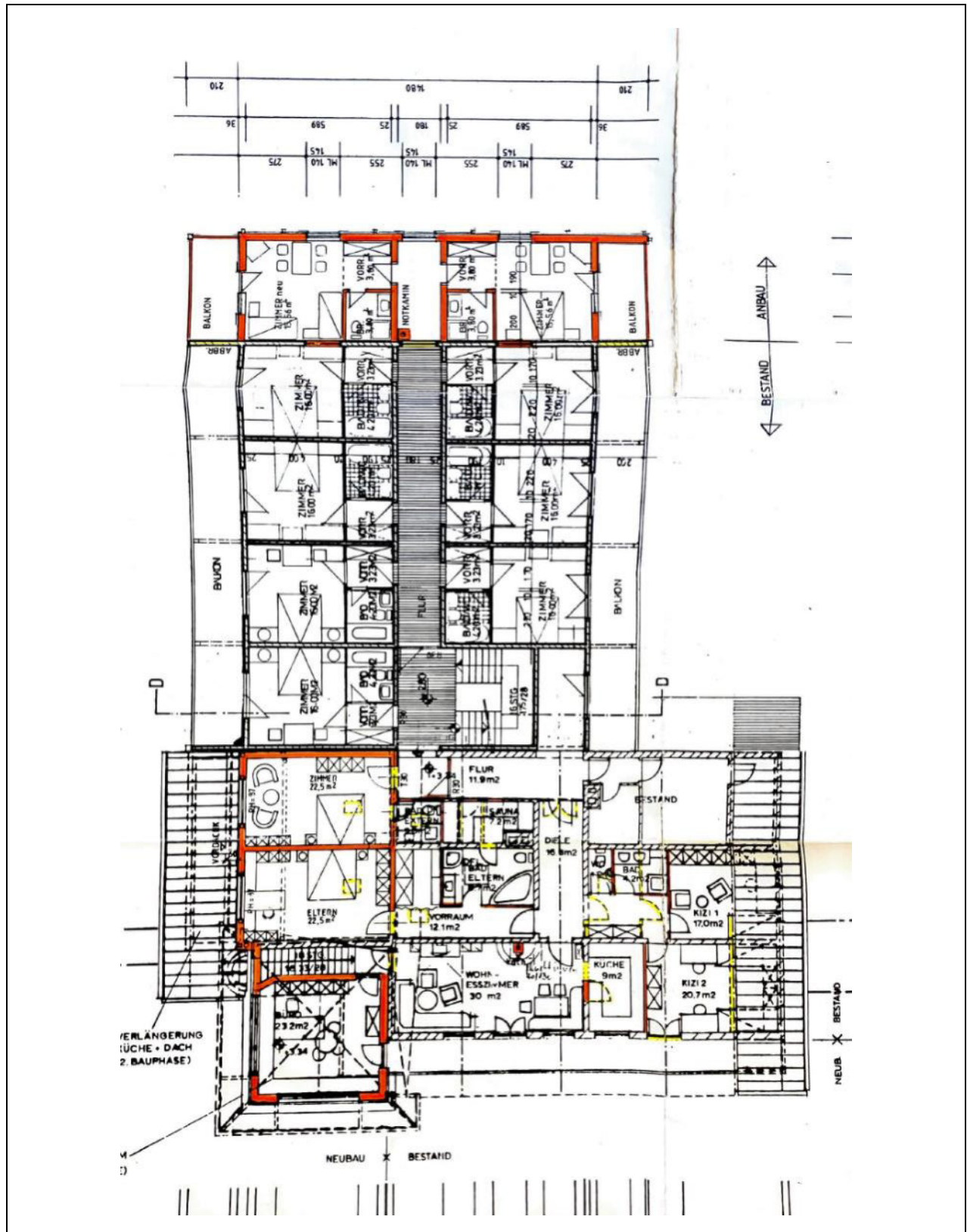
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan vom Februar 2001 – Grundriss Erdgeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan vom Februar 2001 -1. Obergeschoß



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

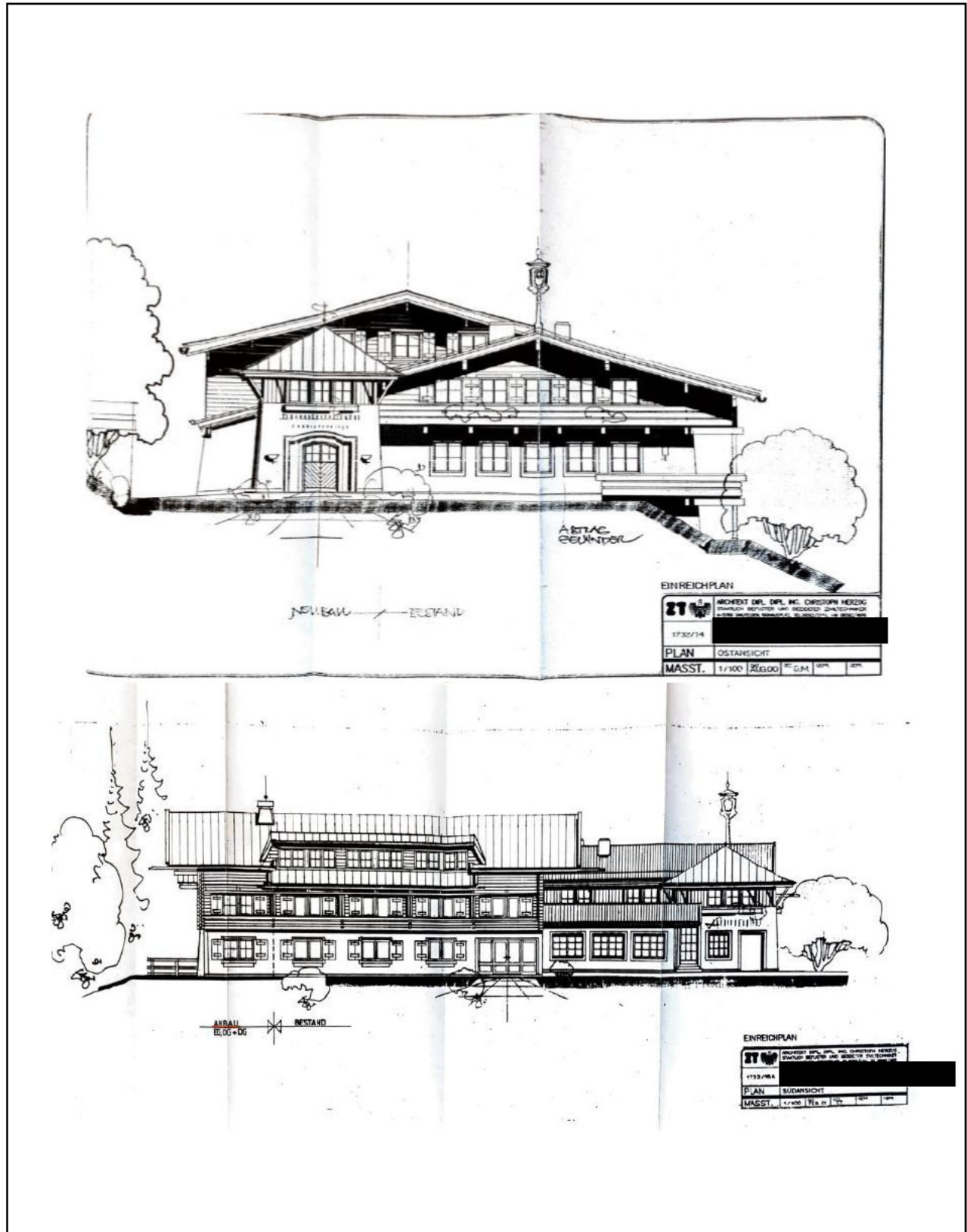
Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

Architectural floor plan of a residential building, showing a renovation project. The plan includes rooms such as ZIMMER (bedrooms), VORZIM (living areas), KÜCHE (kitchen), and BALKON (balcony). Dimensions and room numbers are provided. A central staircase is labeled 'NOTKAMIN'. The plan is oriented with a north arrow pointing upwards. A legend at the bottom indicates 'BRANDRAUCH-ENTLÜFTUNG' (fire exhaust) and 'DACHKANTE' (roof edge). The plan is divided into sections by a vertical line labeled 'D' and a horizontal line labeled 'A'.

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

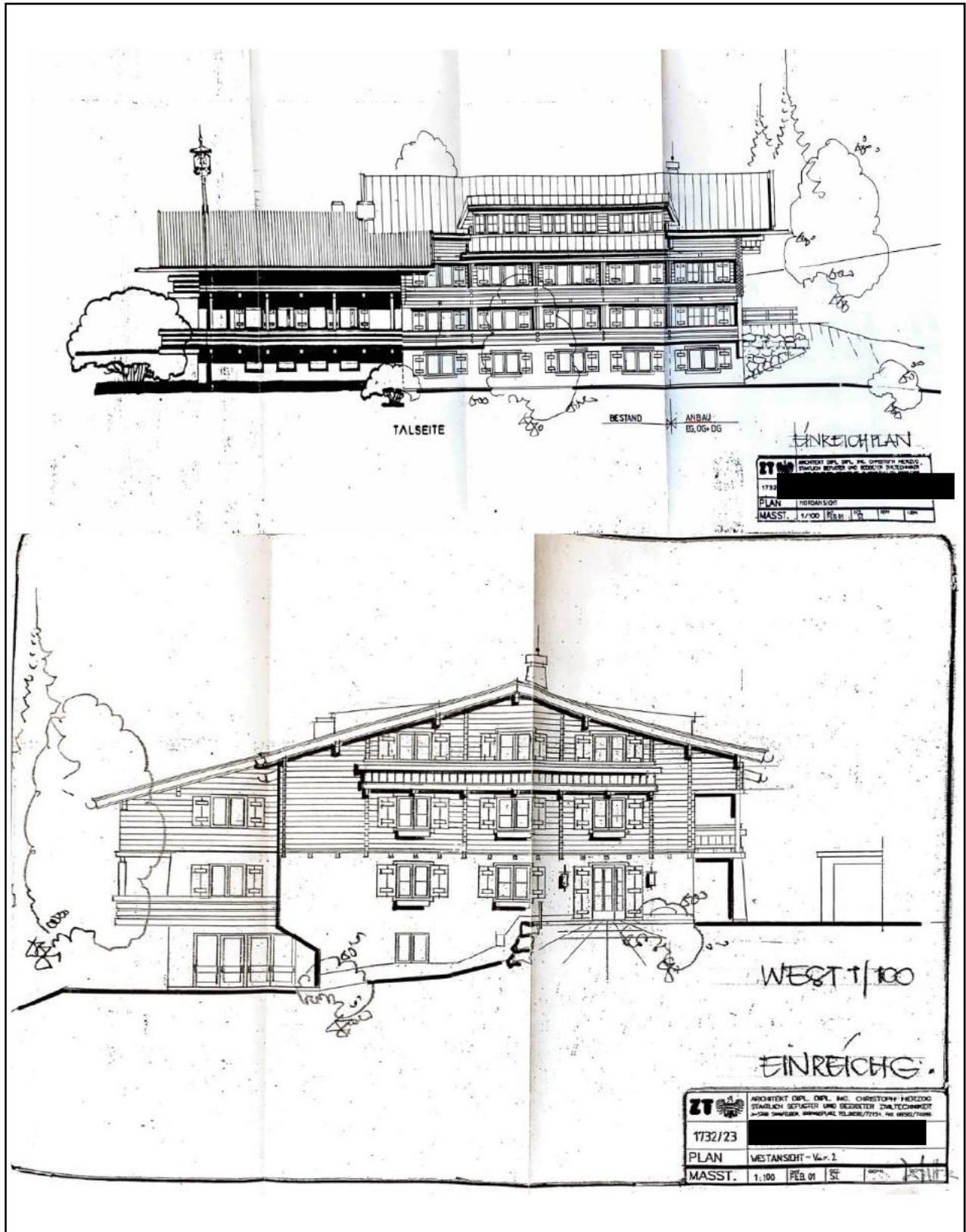
Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

Einreichplan vom Februar 2001 – Ost- und Südansicht



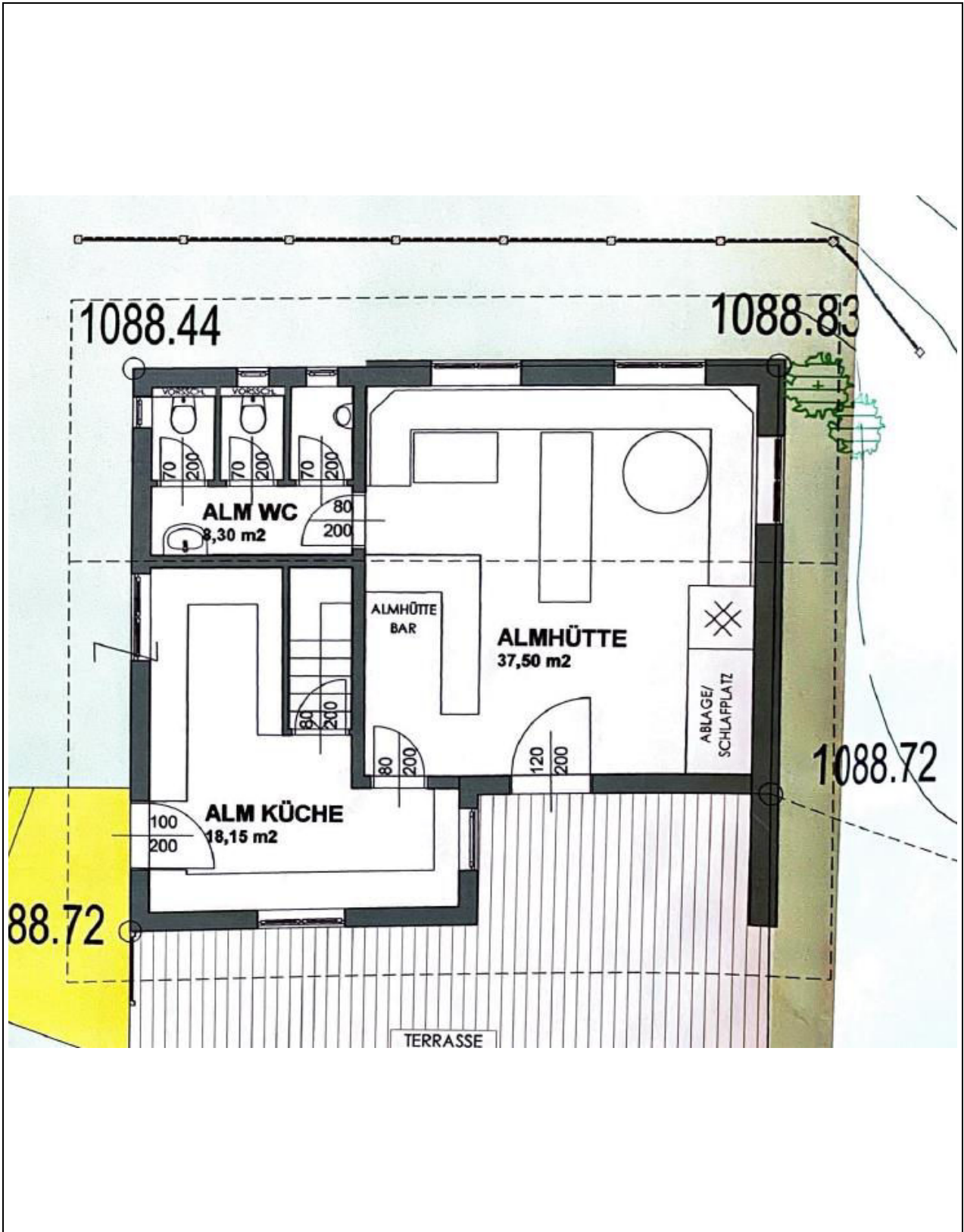
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreichplan vom Februar 2001 – Nord- und Westansicht



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Plan vom 16.05.2014 – „Eberlhütte“ im Erdgeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom 10.11.2016 wurde uns zur Verfügung gestellt, nachstehend ist die zusammenfassende sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.

Salzburg
 Eingang am 10. Nov. 2016
 ZEUS Nr. 57101.16.86660.01

Sanierungsfertigstellung Archiv

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
 Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG		Klassifizierung DG 2015	
Gebäudeteil		Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Pension	Letzte Veränderung	
Straße	Aberg 20	Katastralgemeinde	Aberg
PLZ/Ort	5761 Maria Alm am Steinernen Meer	KG-Nr.	57101
Grundstücksnr.		Seehöhe	896 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB* _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

B

C

D

E

Formular nicht geeignet für EAVG

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KfB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den aufkühlinduzierten Kühlbedarf.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 6°C auf 36°C) erwärmt wird.

HC: Dem Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heizenergiebedarf die Verluste der Hausheiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Innenlasten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

EES: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorstufen mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2006.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 v2016.090505 REPEA11 o11 - Salzburg Projektnr. 1452 10.11.2016

Bearbeiter Bründlinger Maria Chr.
 Seite 1

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://abg.energieausweise.net/diab57d571e0868824c61/pnauf/>

 Salzburg

Eingang am 10. Nov. 2016
ZEUS Nr. 57101.16.86660.01

Sanierungsfertigstellung Archiv

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB Österreichischer
Institut für Bautechnik

ÖB Richtlinie 5
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	513 m²	Klimaregion	ZA	mittlerer U-Wert	0,37 W/m²K
Bezugs-Grundfläche	410 m²	Heiztage	220 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.548 m³	Heizgradtage 20/12	4859 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	576 m²	Norm-Außentemperatur	-15,5 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	23,6
charakteristische Länge	2,69 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m²a]
HWB*	12,0 kWh/m²a	24.015	15,5 kWh/m²a
HWB		14.777	28,8
WWWB		6.549	12,8
KB*	0,0 kWh/m²a	0	0,0 kWh/m²a
KB		3.318	6,5
BeIEB			
HTEB _{HH}		4.849	9,5
HTEB _{WW}		30.745	60,0
HTEB		36.994	72,2
KTEB			
HEB		58.320	113,8
KEB			
BeIEB		17.737	34,6
BSB		8.420	16,4
EEB		84.478	164,8
PEB		142.214	277,4
PEB _{n,em.}		129.262	252,1
PEB _{em.}		12.953	25,3
CO ₂		29.194 kg/a	56,9 kg/m²a
f _{GEE}		1,37	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 10.11.2016
Gültigkeitsdatum 09.11.2026

ErstellerIn energie Pinzgau
Glemmerstr. 62
5751 Maishofen

 
beratung - berechnung

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Eingang am 10. Nov. 2016
ZEUS Nr. 57101.16.86460.01

Sanierungsfertigstellung Archiv

Datenblatt GEQ
"Eberlalm" Fam. Mitteregger - Sanierung DG 2015



Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. Plan 1979 / lt. Plan Okt. 2000, Okt. 2001
Bauphysikalische Daten: lt. Angaben v. [redacted] tbe., Juni 2015
Haustechnik Daten: lt. Angaben v. [redacted] tbe., Juni 2015

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht)
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON H 5057 / ON H 5058 / ON H 5059 /
ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

C. FOTODOKUMENTATION

Ansichten - Hauptgebäude



Bild 1 von 88
Ansicht aus Nordwesten



Bild 2 von 88
Ansicht aus Westen



Bild 3 von 88
Ansicht aus Südosten



Bild 4 von 88
Ansicht aus Osten

Ansichten - Garagengebäude



Bild 5 von 88
Ansicht aus Süden



Bild 6 von 88
Ansicht aus Süden

Ansichten - „Eberlhütte“



Bild 7 von 88
Ansicht aus Osten



Bild 8 von 88
Ansicht des Terrassenbereiches
aus Osten



Bild 9 von 88
Ansicht des Terrassenbereiches
aus Süden



Bild 10 von 88
Ansicht aus Südwesten

Hauptgebäude - Dachgeschoß



Bild 11 von 88
Blick in das Stiegenhaus



Bild 12 von 88
Blick in den Flur



Bild 13 von 88
Blick in das Zimmer 402



Bild 14 von 88
Blick in das Bad
des Zimmers 402



Bild 15 von 88
Blick in das Schlafzimmer
des Zimmers 402



Bild 16 von 88
Blick in das Zimmer 404



Bild 17 von 88
Blick in das Bad
des Zimmer 404



Bild 18 von 88
Blick auf eine Fluchttreppe am Ende
des Flurs



Bild 19 von 88
Blick in ein
Personalzimmer

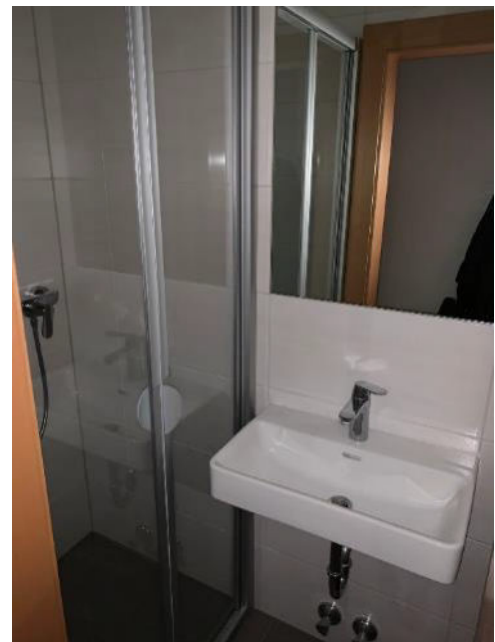


Bild 20 von 88
Blick in das Bad
des Personalzimmers



Bild 21 von 88
Blick auf eine Türe zum Dachraum



Bild 22 von 88
Blick in das Zimmer 401



Bild 23 von 88
Blick auf den Zugang zum Dachraum



Bild 24 von 88
Blick in den Dachraum

1. Obergeschoß



Bild 25 von 88
Blick in den allgemeinen Flur

Private Wohnung im 1. Obergeschoß



Bild 26 von 88
Blick in das WC



Bild 27 von 88
Blick in das Badezimmer



Bild 28 von 88
Blick in ein Zimmer



Bild 29 von 88
Blick auf den Balkon

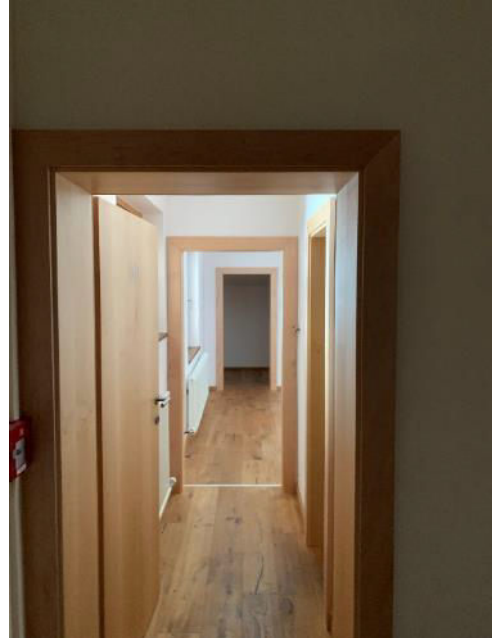


Bild 30 von 88
Blick in den Flur



Bild 31 von 88
Blick in ein Badezimmer



Bild 32 von 88
Blick in einen Raum



Bild 33 von 88
Blick in einen rückwärtigen Raum

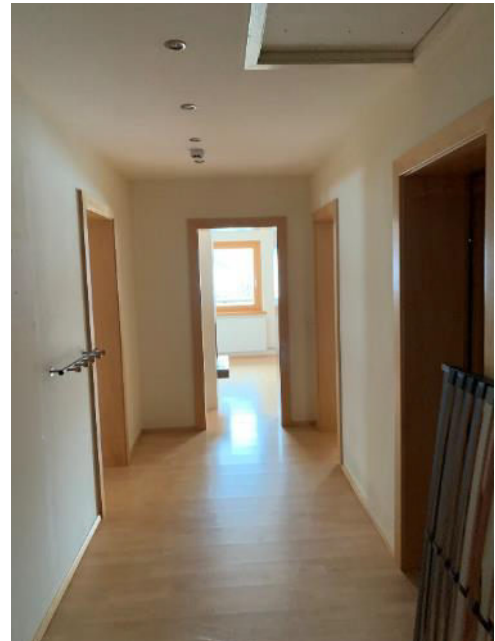


Bild 34 von 88
Blick in einen Querflur



Bild 35 von 88
Blick in einen Abstellraum



Bild 36 von 88
Blick in einen Zwischenflur



Bild 37 von 88
Blick in ein Badezimmer



Bild 38 von 88
Blick in ein ehem. Kinderzimmer



Bild 39 von 88
Blick in ein weiteres
ehem. Kinderzimmer



Bild 40 von 88
Blick in die Küche



Bild 41 von 88
Blick in das Wohnzimmer



Bild 42 von 88
Blick auf den Balkon



Bild 43 von 88
Blick in ein weiteres Badezimmer



Bild 44 von 88
Blick in das ehem.
Elternschlafzimmer

1. Obergeschoß – Bereich Jugendherberge



Bild 45 von 88
Blick in ein Arbeitszimmer



Bild 46 von 88
Blick in das Zimmer 300



Bild 47 von 88
Blick in das Bad
des Zimmers 300



Bild 48 von 88
Blick in den Vorraum
des Zimmers 304



Bild 49 von 88
Blick in das Zimmer 304



Bild 50 von 88
Blick in das Bad
des Zimmers 304



Bild 51 von 88
Blick in das Zimmer 305



Bild 52 von 88
Blick in das Bad
des Zimmers 304

Erdgeschoß



Bild 53 von 88
Blick in das Foyer
bzw. den Eingangsbereich



Bild 54 von 88
Blick in den Ausgabebereich
bzw. Durchgang zum Restaurant



Bild 55 von 88
Blick in die Küche

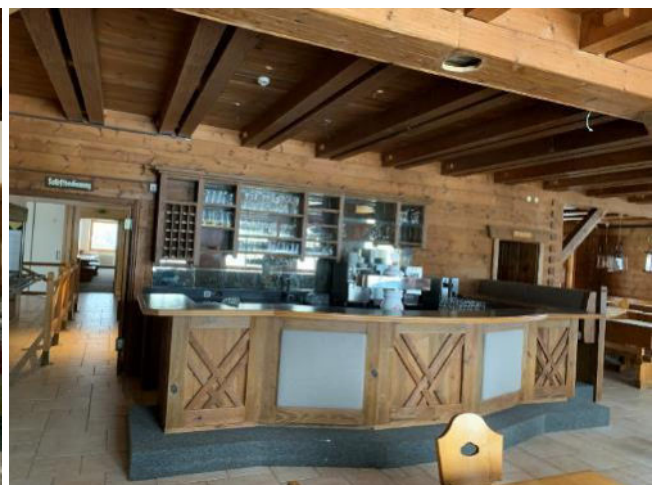


Bild 56 von 88
Blick auf die Bar



Bild 57 von 88
Blick in den Restaurantbereich



Bild 58 von 88
Blick in das Herren-WC



Bild 59 von 88
Blick in das Herren-WC



Bild 60 von 88
Blick in das Damen-WC



Bild 61 von 88
Blick in den Speisesaal
(und Speisesaal Anbau)

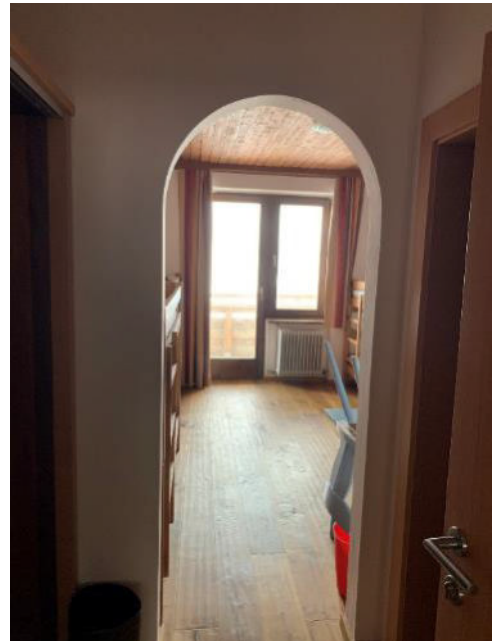


Bild 62 von 88
Blick in das Zimmer 203

Kellergeschoß



Bild 63 von 88
Blick in das Bad
des Zimmers 203



Bild 64 von 88
Blick in den Kellerflur



Bild 65 von 88
Blick in einen Kellerraum



Bild 66 von 88
Blick in eine Kühlzelle

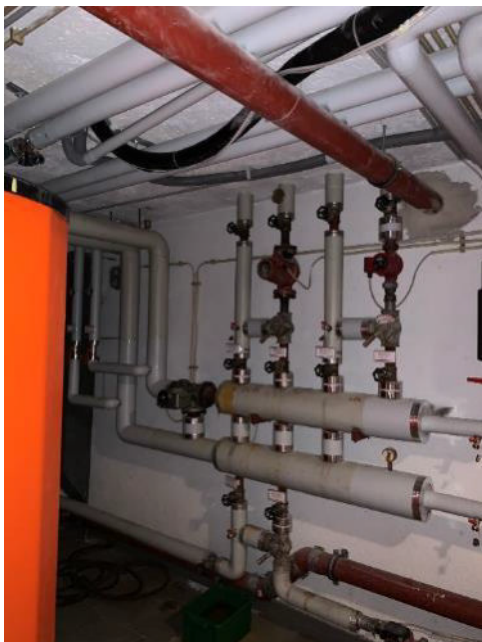


Bild 67 von 88
Blick in den Heizraum



Bild 68 von 88
Blick in einen Kellerflur



Bild 69 von 88
Blick in ein ehem.
Personalzimmer (105)

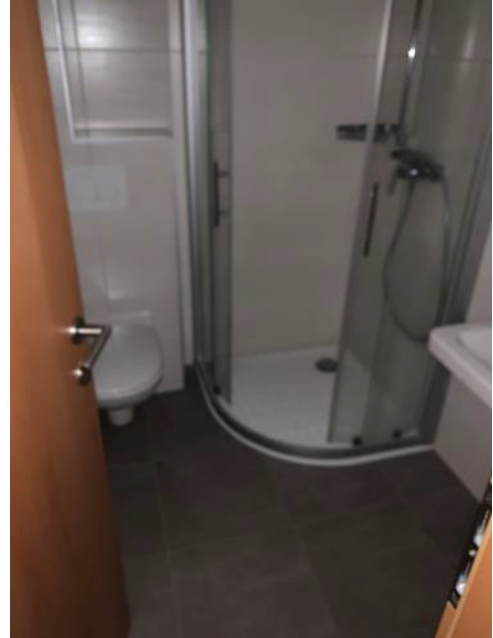


Bild 70 von 88
Blick in das Badezimmer
des Personalzimmers



Bild 71 von 88
Blick auf einen weiteren
Stiegenhausabgang in den Keller



Bild 72 von 88
Blick in die Waschküche



Bild 73 von 88
Blick in den Flur



Bild 74 von 88
Blick in den Schuhraum



Bild 75 von 88
Blick in den Hobbyraum



Bild 76 von 88
Blick in das Zimmer 102
(samt Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich)

„Eberlhütte“



Bild 77 von 88
Blick in das Zimmer 103
(samst Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich)



Bild 78 von 88
Blick in den Gastronomiebereich



Bild 79 von 88
Blick in den Gastronomiebereich



Bild 80 von 88
Blick in den Sanitärbereich



Bild 81 von 88
Blick in ein WC



Bild 82 von 88
Blick in die Küche



Bild 83 von 88
Blick in den Kellerabgang



Bild 84 von 88
Blick in den Kellerraum



Bild 85 von 88
Blick in den Kellerraum



Bild 86 von 88
Weiterer Blick in den Kellerraum

Garagengebäude



Bild 87 von 88
Blick in die Werkstatt



Bild 88 von 88
Blick in den Garagenbereich

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit				
nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1
				

KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko				
ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1
				

MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung des SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

VERMIETBARKEIT

Vermietbarkeit der Liegenschaft				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Kombination ist legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundzustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten,

allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁸.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

$$\begin{array}{l}
 \text{Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)} \\
 + \text{ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)} \\
 - \text{ Korrektur wegen des Gebäudealters} \\
 \pm \text{ Korrektur wegen sonstiger Umstände} \\
 \hline
 = \text{ Sachwert}
 \end{array}$$

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

⁸ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

3. Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 5 LBG wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Roh-ertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird⁹.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

⁹ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

VERFAHRENSWAHL

Bei der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft** ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren in Form eines Pachtwertverfahrens** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 108 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung des gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

Jeder Eigennutzer, aber auch Investor wird die für ihn gewinnmaximierende Wahl treffen und es spielt erfahrungsgemäß keine Rolle, wie teuer oder günstig ein Grundstück oder Gebäude ist. Es zählt vielmehr, wie gut eine Liegenschaft zur Erzielung von Gewinnen geeignet ist oder zu welchem Mietzins sich Teilbereiche oder eine ganze Liegenschaft vermieten lassen.

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Festzuhalten bleibt, dass in diesem Gutachten – somit im Folgenden Absatz - lediglich eine Teilfläche der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg im Ausmaß von rund 2.902 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten bewertungsgegenständlich ist. Die verbleibenden Teilflächen im Ausmaß von insgesamt rund 5.943 m², welche als „Grünland Schipiste“ und „Grünland – Ländliche Gebiete“ gewidmet sind werden von Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch bewertet.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren**. Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im realen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im realen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Im Zuge der Erhebungen in der eigenen Kaufpreissammlung, in den Sammlungen von Makler- und SachverständigenpartnerInnen sowie auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und somit ein Verkehrswert für die gegenständliche Teilfläche der Liegenschaft abgeleitet.

Für die Baulandfläche der Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
57211	527	6914/2024	365/2	1531 m ²	280,86 €/m ²	09.10.2024	BL-GG	20%	337,03 €/m ²
57020	388	7644/2024	220/5	4970 m ²	219,32 €/m ²	22.11.2024	BL-GG	35%	296,08 €/m ²
57005	330	2222/2022	50/38; 5/2	4190 m ²	300,00 €/m ²	22.02.2022	BL-BE	15%	345,00 €/m ²
Mittelwert									326,04 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									325,00 €/m²

Wir gehen daher bei der nachstehenden Bewertung von einem Bodenwert für die als Bauland gewidmete Fläche im Ausmaß von rund 2.902 m² von rund € 325.-/m² aus.

Dies ergibt:

Bodenwert			
Grundstück 826	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Teilfläche „Bauland – Sonderfläche (Gastronomie und Beherbergung Eberlalm)“ im Ausmaß von rund	2902 m ²	325,00 €/m ²	943.150,00 €
Bodenwert			943.150,00 €
Bodenwert gerundet			945.000,00 €

2. Ertragswertermittlung

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Liegenschaft (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

Die **Verwaltungskosten** ergeben sich aus den Arbeitskosten der Liegenschaftsverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Flächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die diesbezüglichen Kostenbestandteile mit ca. **1 % der jährlichen Roherträge** angesetzt.

Die **nicht umlagefähigen Betriebskosten** umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können bzw. wegen Leerstands oder sonstiger Gründe entstehen.

Ausgehend von Erfahrungswerten wird angenommen, dass auch für die Zukunft eine volle Weiterverrechnung aller Betriebskosten an den Mieter erreicht werden kann.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **10 % der Jahresroherträge** gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Wohnhaus) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 5 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die Liegenschaft **16 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

Festgehalten wird, dass sich die angesetzten kumulierten Bewirtschaftungskosten auf die gesamte bewertungsgegenständliche wirtschaftliche Einheit einschließlich sämtlicher darauf befindlicher Baulichkeiten beziehen. Die Ansätze umfassen somit sowohl die ehemalige Jugendherberge samt gastronomischen Nutzungsbereichen, die Privatwohnung im 1. Obergeschoß und die „Eberlhütte“ wie auch das Garagengebäude.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoüberücksichtigung sichergestellt werden kann.

Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen

Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

3,25 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹⁰.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie „Beherbergungsbetrieb“	3,25 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,15 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,00 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,10 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe angepasster LSZ		3,50 %

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, der Generalsanierung sowie der Um- und Zubauten des Hotels und des bei der Befundaufnahme vorgefundenen Gebäudezustandes wurde eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren ermittelt.

Hinsichtlich des Erlöspotenzials stützt sich der Sachverständige auf die **übermittelten Umsatzerlöse des Betriebes (2016-2018)**. Festzuhalten bleibt, dass nach der COVID-19 Pandemie der Betrieb der Jugendherberge nicht mehr wie zuvor aufgenommen wurde.

Nach Auffassung des Sachverständigen sind die Beherbergungsnutzung sowie die vorhandenen Gastronomiebereiche und Nebenanlagen („Eberlhütte“ und Garagentrakt) aufgrund der betrieblichen Verflechtung, der gemeinsamen touristischen Ausrichtung sowie der einheitlichen Bewirtschaftungsstruktur als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ableitung eines einheitlichen Gesamtpachtansatzes für die gegenständliche touristische Betriebseinheit.

■ Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“

Als Grundlage für den Pachtwertansatz, wurde der Durchschnitt die – nach unserer Markteinschätzung einem Drittvergleich standhaltenden – Umsatzerlöse aus den Jahren 2016-2018 unter Berücksichtigung der Geldentwertung herangezogen.

¹⁰ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Die übermittelten Umsatzzahlen ergaben – unter Berücksichtigung der Geldentwertung – durchschnittliche Umsatzerlöse in Höhe von rund € 455.000.- pro Jahr (Hauptsaison samt Nebensaison). Im Rahmen des Pachtverfahrens wird von einer Umsatzpacht in Höhe von rund 25 % der Umsatzerlöse ausgegangen. Dieser Ansatz deckt sich auch mit den in der Literatur (z.B. Bienert „Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden“, 2. Auflage, Seite 433ff.) publizierten Ansätze:

Tab. 26 Marktlübliche Pachtsätze (bezogen auf den Umsatz) bei Hotelgrundstücken (in Prozent).
(Vgl. HypZert 2012; Riedel und Bruf 2005; Kleiber et al. 2017, S. 2392; Berlingen 2002, S. 44; Eigene Erfahrungswerte)

Beherbergung (nur Logis Umsatz)	
Einfache Betriebe	15–20 %
Gute Betriebe	20–25 %
Sehr gute Betriebe	25–30 %
Luxushotels	Selten über 30 %
Hotel – Gastronomiebereich (nur F&B Umsatz)	
Gastronomie	5–12 %
Getränke	8–12 %
Hotelbetrieb (nur sonstige Umsätze)	
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	10–15 %
Normalausstattung	11–13 %
Gehobene Ausstattung	11–13 %
First-Class/Luxus	13–15 %
Kettenhotellerie und große Hotels gem. DEHOGA	18–30 %
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	20–30 %
Ferienhotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	15–20 %
Gehobene Ausstattung	15–25 %
First-Class/Luxus	15–25 %
Hotel garni (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	17,5–20 %
Gehobene Ausstattung	20–25 %
Restauration – Speiserestaurants	
Gut	7–9 %
Sehr gut	8–10 %
Spezialitätenlokale	8–12 %
Restauration – Gaststätten	
Einfach	6–10 %
Gehoben	7–11 %

Aufgrund der unmittelbaren Situierung im Bereich der Liftstation am Aberg sowie der vorhandenen Mischnutzung aus Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb wird im gegenständlichen Bewertungsfall ein Pachtwertansatz von 25 % als marktgerecht erachtet. Neben der ehemaligen Jugendherberge umfasst der Betrieb auch gastronomische Nutzungen für externe Tagesgäste und Wintersportgäste sowie die „Eberlhütte“ mit Barbetrieb. Daraus ergibt sich eine für alpine Tourismusstandorte typische, frequenzabhängige Ertragsstruktur mit über die reine Nächtigungsnutzung hinausgehenden Umsatzpotenzialen. Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen, der objektspezifischen Betriebsstruktur sowie der im Zuge der Befundaufnahme und Marktbeobachtung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der gewählte Ansatz nach Auffassung des Sachverständigen den bei vergleichbaren touristischen Spezialimmobilien nachhaltig erzielbaren Pachtrelationen.

Im gegenständlichen Pachtwertansatz sind die ehemalige Jugendherberge, die gastronomischen Nutzungsbereiche einschließlich Restaurantbetrieb und „Eberlhütte“, die vorhandenen Stellplatzflächen sowie die betriebsnotwendige Betriebs- und Geschäftsausstattung einschließlich der vorhandenen Kucheneinrichtungen bereits berücksichtigt. Der Ansatz umfasst somit sämtliche betrieblich genutzten Gebäudeteile und Einrichtungen der touristischen Einheit. Die Privatwohnung im 1. Obergeschoß ist in diesem Pachtansatz nicht inbegriffen und wird im Rahmen eines gesonderten Ansatzes berücksichtigt.

■ **Privatwohnung im 1. Obergeschoß im Ausmaß von rund 221 m²**

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützt sich die Sachverständige – ausgehend vom derzeitigen Leerstand – auf einen fiktiven Mietansatz, der aus Vergleichswerten von Maklerkollegen gebildet wird und somit das aktuelle Marktgeschehen abbildet.

Die durchschnittlichen monatlichen Nettomieten¹¹ für Wohnungen in normalen bis guten Wohnlagen bewegen sich im Bereich **Zell am See in etwa zwischen € 8,86/m² bis € 10,12/m²**. Für die Wohneinheit wird unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Nutzbarkeit eine nachhaltige erzielbare Nettomiete in Höhe von € 10,00/m² Nutzfläche angesetzt.

Die nachhaltige Nettokaltmiete¹² wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

In den erwirtschafteten Roherträgen sind die Erlösanteile für das Zubehör, insbesondere Küchen etc., bereits enthalten, weshalb auf einen gesonderten Ausweis des Zubehörs verzichtet wird.

■ **Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß**

Im Kellergeschoß der Liegenschaft wurden im Bereich von Zimmern (Zimmer 102 und 103) erhebliche Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Die Schadensbilder sind bereits bekannt und stehen laut den erteilten Auskünften des Eigentümers im Zusammenhang mit Feuchtigkeitseintritten im Bereich der darüberliegenden Terrasse. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Befundteil¹³ des Gutachtens wird verwiesen.

Für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die teilweise Instandsetzung beziehungsweise Abdichtung der Terrassenflächen, die Behebung der Feuchtigkeitsursachen sowie die erforderliche Wiederherstellung der betroffenen Innenbereiche, wird im Rahmen der Bewertung ein pauschaler Abschlag in Höhe von **€ 30.000,00** berücksichtigt. Der Ansatz basiert auf Erfahrungswerten des Sachverständigen im Zusammenhang mit vergleichbaren Schadensbildern und den hierfür üblicherweise anfallenden Sanierungsmaßnahmen.

Festgehalten wird, dass der gefertigte Sachverständige kein Bausachverständiger ist und dem Gutachten weder eine technische Detailuntersuchung noch Kostenvoranschläge von Professionsisten zugrunde liegen. Es handelt sich daher ausdrücklich um einen überschlägigen, pauschalen Ansatz im Rahmen der gegenständlichen Verkehrswertermittlung.

¹¹ Immobilienpreisspiegel 2020 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

¹² Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

¹³ Siehe Punkt „1. Beschreibung der Baulichkeiten“ sowie die Bilder 76 und 77 der Fotodokumentation

■ Dies ergibt in Summe:

Ertragswertberechnung/Pachtwertberechnung der Teilfläche der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg im Ausmaß von rund 2902 m² samt der Baulichkeiten ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20					
Ertragswert / Pachtwert					
Privatwohnung im 1. OG im Ausmaß von rund 221 m²				€	26.520,00
Pachtwert (Umsatzerlöse x 25 %)	€	455.000,00	25,0%	€	113.750,00
Jahresrohertrag netto exkl. Betriebskosten und gesetzl. Mwst.				€	140.270,00
<i>abzüglich Bewirtschaftungskosten:</i>					
Mietausfallwagnis					
5 % vom Jahresrohertrag					
	€ 140.270,00	5,0%	€ 7.013,50	-	€ 7.013,50
Verwaltungskosten					
1 % vom Jahresrohertrag					
	€ 140.270,00	1,0%	€ 1.402,70	-	€ 1.402,70
Instandhaltungskosten					
10 % vom Jahresrohertrag					
	€ 140.270,00	10,0%	€ 14.027,00	-	€ 14.027,00
Jahresreinertrag				€	117.826,80
abzgl. Bodenwertverzinsung		3,50%	€ 945.000,00	-	€ 33.075,00
Reinertrag der baulichen Anlagen				€	84.751,80
<i>Kapitalisierung des Reinertrages:</i>					
mit einem Liegenschaftszins von 3,5 %					
auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren					
ergibt das einen Faktor von 14,21					
Gebäudeertrag	€	84.751,80	x	14,21	€ 1.204.323,08
abzüglich pauschale Sanierungskosten für die Behebung der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß					-€ 30.000,00
zuzüglich Bodenwert					€ 945.000,00
Ertragswert					€ 2.119.323,08
Verkehrswert der Teilfläche der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg, welche als „Bauland Sonderflächen, Gastronomie und Beherbergung Eberlalm“ gewidmet ist im Ausmaß von rund 2.902 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten der ehemaligen Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20 unter Berücksichtigung der angeführten besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum Stichtag 08.01.2026 gerundet					€ 2.120.000,00

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

VERKEHRSWERT DER TEILFLÄCHE DER LIEGENSCHAFT

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Verkehrswert der Teilfläche der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg, welche als „Bauland Sonderflächen, Gastronomie und Beherbergung Eberlalm“ gewidmet ist im Ausmaß von rund 2.902 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten der ehemaligen Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20 unter Berücksichtigung der angeführten besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum Stichtag 08.01.2026 gerundet	€ 2.120.000,00
---	-----------------------

ZUBEHÖR

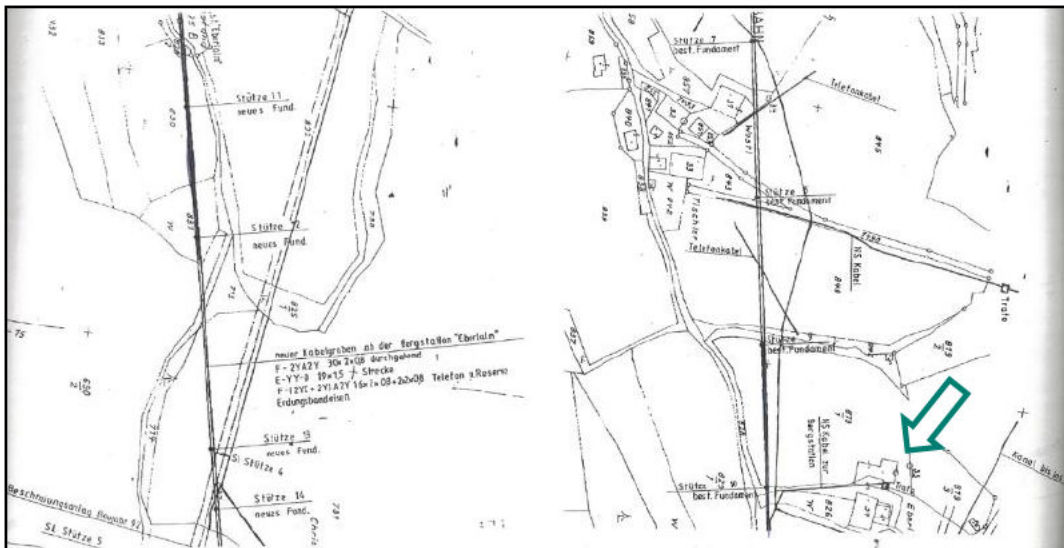
Das vorhandene **Zubehör** wurde bereits in der Bewertung berücksichtigt, es wird von einem betriebsfertigen Zustand ausgegangen.

RECHTE UND LASTEN

1. DIENSTBARKEIT der Errichtung, des Betriebes u Erhaltung d Anlagen u der Strom- u Fernmeldeanlagen der Abergbahn auf Gst 826 gem Dienstbarkeitsvertrag 1993-09-01 für Aberg-Hinterthal-Bergbahnen Aktiengesellschaft (CLNR10)

Gemäß nachstehenden Auszügen aus der Urkunde TZ 1117/1994 (Dienstbarkeitsvertrag vom 01.09.1993) ist unter Pkt. II.; III.; IV. und V. Folgendes vereinbart:

II. ich Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 2) Grundbuch 57101 Aberg, welche als „Bauland Sonderflächen, Gastronomie und Beherbergung Eberlalm“ gewidmet ist im Ausmaß von rund 2.902 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten der ehemaligen Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20 unter Berücksichtigung der angeführten besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum Stichtag 08.01.2026 gerundet III. Der Dienstbarkeitsvertrag räumt der AG hiermit auf den laut dem einsehensrechtlichen Bewilligungsbescheid des Bundesministeriums für öffentliche Wirtschaft und Verkehr vom 16. März 1993, Zl. 231753/2-1/3-1993 genehmigten Projekt betroffenen Grundflächen, und zwar den Grundstücken Nr. 819/1, 822, 826, 828, 830, 831, 825/2 und 829/2 in Ergänzung des Dienstbarkeitsvertrages vom 3.4.1974/5.8.1975 samt Nachträgen vom 29.12.1979 und 5.8.1980 und des Dienstbarkeitsvertrages vom 25.6./2.7.1984 samt Nachtrag vom 5.7.1984 sowie gemäß dieses Dienstbarkeitsvertrages die Dienstbarkeit der Errichtung, des Betriebes und der Erhaltung der Anlagen der Abergbahn sowie die Errichtung und Instandhaltung der zugehörigen Strom- und Fernmeldeanlagen etc. Die AG nimmt diese Dienstbarkeitseinschränkung ausdrücklich an. Der Trassenplan, welcher diesen Vertrag mit dem zutreffenden Abschnitt beigeheftet ist, bildet einen integralen Bestandteil dieses Vertrages. Die Beanspruchung der Grundstücke Nr. 822, 825/2, 826 und 829/2 bezieht ausschließlich in Überspannung und Wartung, welche auch auf dem erst ja einer Stützbohrung bestehenden Grundstücken Nr. 819/1, 828, 830 und (3) neben der Bohrung mit je einer Liftstütze stattfindet.	IV. Diese Dienstbarkeitsübernahme gilt für die Dauer des Bestandes und Betriebes von Lift- und Seilbahnanlagen der AG. V. Als laufendes jährliches Entgelt für diese Dienstbarkeit, bestehend aus der Zahlung der Errichtung und des Betriebes der Ertragsanlagen Nr. 12 und 13 der AG Eberlalm, wird ein Betrag von S 2.800,-- (in Worten: zweitausend Schilling) inklusive MSt. pro Stütze, insgesamt S 4.800,-- (in Worten: viertausend Schilling) inkl. MSt., fällig erstmals zum 3.5.1994, vereinbart. Die sonstigen Dienstbarkeitsentgelte sind im flächengebundenen Dienstbarkeitsvertrag gemäß den bestehenden Verträgen mit abgeklärt. Die Fälligkeit dieses obigen Betrages folgt der der bereits bestehenden Dienstbarkeitsentgelte, die gleichen die Werticherung entsprechend den Ertragsanlagen. Der vorgenannte Entgeltbetrag pro Stütze gilt bezogen auf die Basisjahr 1984/1985 und erhöht sich wertgesichert in Vertragsjahr 1992/1993 mit S 2.820,-- inkl. MSt.
--	---



Auf Nachfrage bei der „Aberg-Hinterthal-Bergbahnen Aktiengesellschaft“ ob im Bezug auf diese Dienstbarkeit noch Entgeltzahlungen erfolgen wurde einerseits Folgendes mitgeteilt:

„kein Entgelt aus diesem Dienstbarkeitsvertrag – der damalige Servitutsempfänger war [REDACTED] – dieser besaß auch die umliegende Landwirtschaft und aus dieser erfolgt weiterhin eine Servitutszahlung“

Auf weitere Nachfragen diesbezüglich wurde seitens der „Aberg-Hinterthal-Bergbahnen Aktiengesellschaft“ zuletzt Folgendes mitgeteilt:

„nach nochmaliger Durchsicht unserer Unterlagen und Sichtung der Pläne ist es doch so, dass auf dem betreffenden Grundstück 826 eine Stütze der Aberg-Hinterthal-Bergbahnen AG steht. Weshalb für diese Stütze bis dato noch nie ein jährliches Servitut bezahlt wurde, wird unsererseits gerade abgeklärt. Diesbezüglich sind wir auch im Kontakt mit unserem ehemaligen Vorstand.“

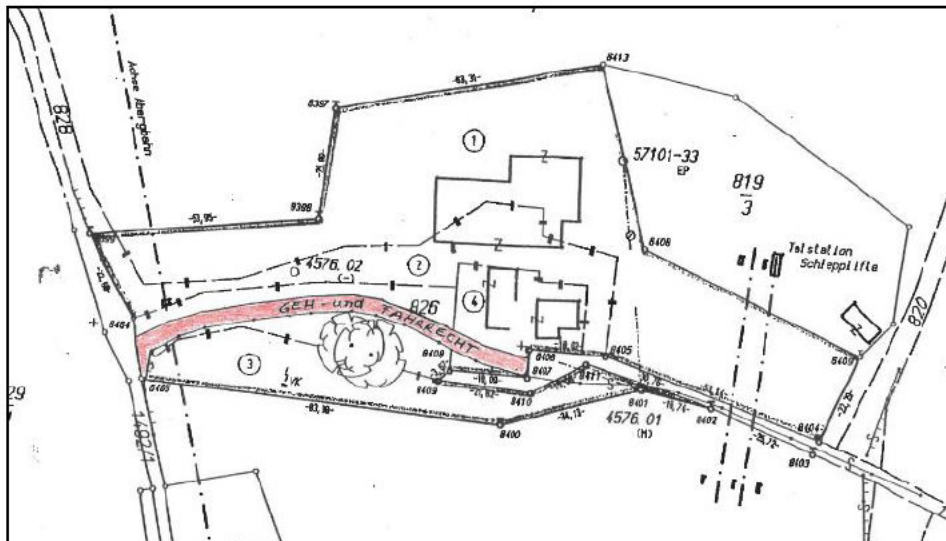
Hinsichtlich der Dienstbarkeit wird auf das Gutachten von Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch auf Seite 5 (siehe Blatt 129 bzw. Punkt H.Beilagen in diesem Gutachten) verwiesen.

Festzuhalten ist, dass sich die Situation als nicht durch den Sachverständigen zu beantwortende Rechtsfrage darstellt, deren abschließende Beurteilung daher nicht in diesem Gutachten erfolgt.

2. DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 826 für EZ 18 21 (CLNR11)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 2633/1996 (Übergabevertrag vom 13.11.1995) ist unter Pkt. VIII. Folgendes vereinbart:

Der Übergeber Herr [REDACTED] räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des aufgrund der Vermessungsurkunde des Dipl.Ing. Embacher vom 16.06.1995, GZl. 4576, neugebildeten Gst 826 GB 57101 Aberg, dem Übernehmer Herrn [REDACTED] und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der beiden Liegenschaften EZ 18 ("Kröllgut") und EZ 21 ("Eberlgut") je GB 57101 Aberg, die Dienstbarkeit des uneingeschränkten, immerwährenden und unentgeltlichen Geh- und Fahrtrechtes auf der im beigeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan "rot" umrandeten Teilfläche des Gst 826 ein.

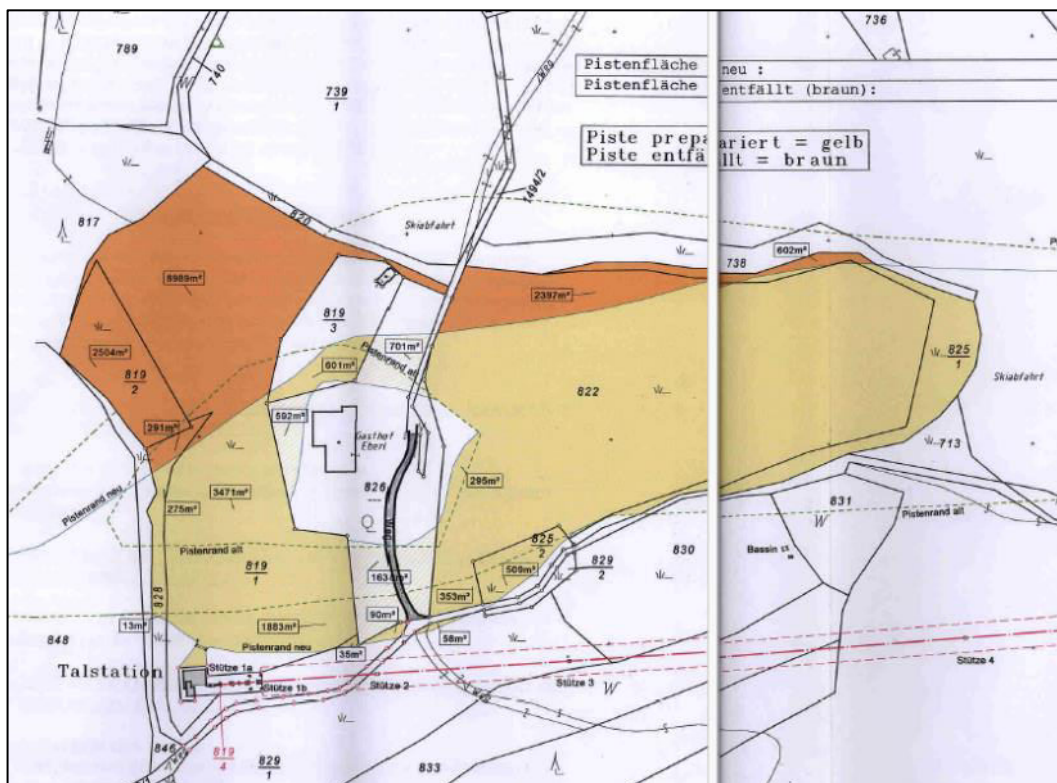


Diese Dienstbarkeit wurde in der Bewertung bereits berücksichtigt.

3. DIENSTBARKEIT des Rechts auf Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung und der Erneuerung von Schiabfahrten auf Gst 826 gem Pkt II.3.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2 (CLNR12)

Gemäß nachstehenden Auszügen aus der Urkunde TZ 1527/2008 (Dienstbarkeitsvertrag vom 13.09.2006) ist unter Pkt. II. (2), (3), und teilweise Pkt. III. Folgendes vereinbart:

2.) Rechtseinkäumung Dienstbarkeit 6er-Sesselbahn-Schönanger: Der Grundeigentümer räumt nunmehr für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst. 833 und 832, je in EZ 414, GB 57101 Aberg, der Gesellschaft als Eigentümerin der Gst. 819/4 und 1579/2 je in EZ 321, GB 57101 Aberg, das Recht ein, auf den vorangeführten Grundstücken die 6er-Sesselbahn-Schönanger zu errichten, zu betreiben, zu erhalten und gegebenenfalls zu erneuern und die Gesellschaft als Eigentümerin der EZ 321, GB 57101 Aberg, nimmt diese Berechtigungen an. Diese Berechtigungen beinhalten insbesondere auch: - Steuer-, Strom- und Fernmeldekabel sowie Infrastrukturleitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern, - die Liftrasse vom Baum- und Strauchbewuchs freizuhalten, sowie - das Recht, die dienende Grundfläche zum Betrieb, zur Instandhaltung, Wartung und allfälligen Erneuerung der Bahnanlage und der Leitungen und Kabel zu betreten und soweit notwendig mit Fahrzeugen zu betreten. Die Seilbahntrasse und der Verlauf der Steuer-, Strom- und Fernmeldekabel sowie allfällig notwendige Infrastrukturleitungen sind in einem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Katasterplan GZ 51067/05P des DI Alois Zehentner vom 25.07.2006 eingezeichnet. Die Bahnachse der Seilbahn ist rot, die Seilbahntrasse hellblau und die Leitungsstrasse blau gefärbt. Die Bahntrasse selbst weist sowohl links als auch rechts der Achse eine mittlere Breite von 7 m auf. Die Steuer-, Strom- und Fernmeldekabel sowie notwendige Infrastrukturleitungen berühren die mit der gegenständlichen Dienstbarkeit belasteten Grundstücke des Grundeigentümers maximal im nördlichen Bereich des Gst. 833, dort wo die Bahntrasse verläuft. 3.) Rechtseinkäumung Schipisten: Der Grundeigentümer räumt im Weiteren für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst. 826 in EZ 415, GB 57101 Aberg, der Gesellschaft als Eigentümerin der Gst. 819/4 und 1579/2 je in EZ 321, GB 57101 Aberg, das Recht ein, auf dem vorangeführten Grundstück Schiabfahrten zu errichten, zu betreiben, instand zu halten und zu erneuern und die Gesellschaft als Eigen-	- 4 - tümerin der Gst. 819/4 und 1579/2 je in EZ 321, GB 57101 Aberg, nimmt diese Berechtigung an. Dieses Recht beinhaltet auch: - die vertragsgegenständliche Fläche mit Schi oder ähnlichen Wintersportgeräten während der Zeit des Winterbetriebes der Gesellschaft befahren zu lassen, - die vertragsgegenständliche Fläche händisch oder mit Pistengeräten und Motorschlitten mechanisch zu präparieren, - die Abfahrtsflächen in Hinkunft von jeglichem natürlichen Bewuchs und sonstigen Hindernissen frei zu halten, - die Dienstbarkeitsflächen des Grundeigentümers maschinell zu beschneien. Die von der Dienstbarkeit der Schipiste betroffene Fläche des vorangeführten Gst. 826 ist im Lageplan des DI Alois Zehentner, GZ 51139/068 vom 09.02.2006, der ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, eingezeichnet und gelb schraffiert. Der von der Dienstbarkeit der Schiabfahrt betroffene Teil des gemäß 1.) dieses Vertragspunktes übereigneten Teilstückes „1.“ ist gelb gefärbt. III. Pflichten der Gesellschaft Die Gesellschaft verpflichtet sich, bei Ausübung der ihr eingeräumten Rechte möglichst schonend vorzugehen, insbesondere bei Durchführung allfälliger Bauarbeiten auf den Betrieb des Grundeigentümers Rücksicht zu nehmen, das Wegwerfen von Abfall oder sonstigen Gegenständen den Benützern der Liftanlage zu untersagen und Abfälle oder sonstige Gegenstände, die trotzdem weggeworfen werden, binnen 4 Wochen nach Ausaperung zu entfernen. Während der Durchführung von Bauarbeiten und bis zur vollständigen Wiederbegrünung hat die Gesellschaft die von ihr in Anspruch genommenen Flächen einzuzäunen und zu rekultivieren. Für die Erfüllung sämtlicher mit dem Liftbetrieb einhergehender Auflagen und Einholung der zum Liftbetrieb erforderlichen Genehmigungen ist die Gesellschaft allein verantwortlich und hat bei Nichterfüllung dieser Pflichten die alleinige Haftung zu übernehmen.
--	---



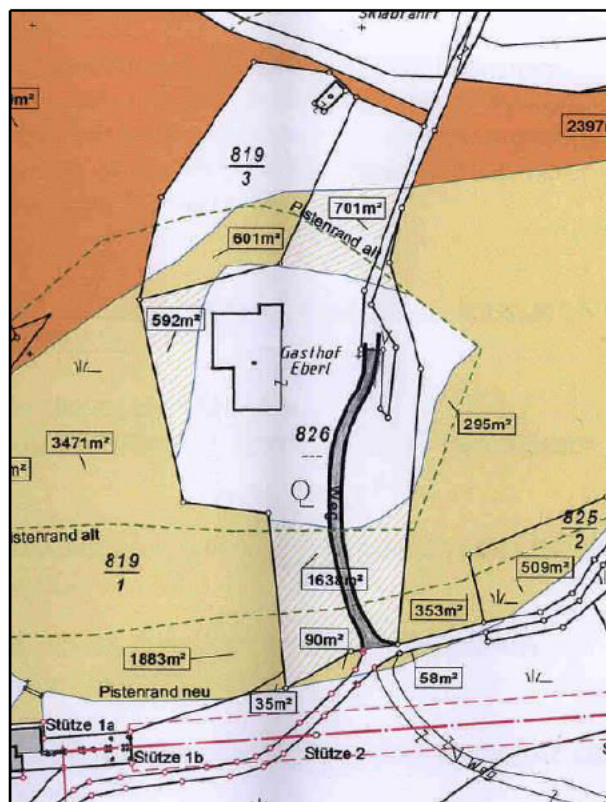
Hinsichtlich der Dienstbarkeit wird auf das Gutachten von Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch auf Seite 5 (siehe Blatt 129 bzw. Punkt H. Beilagen in diesem Gutachten) verwiesen.

Schätzung der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg
Ehemalige Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20

4. DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 826 gem Pkt II.4.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2 (CLNR13)

Gemäß nachstehenden Auszügen aus der Urkunde TZ 1527/2008 (Dienstbarkeitsvertrag vom 13.09.2006) ist unter Pkt. II. (4) und teilweise Pkt. III. Folgendes vereinbart:

4.) Geh- und Fahrrecht: Der Grundeigentümer räumt im Weiteren für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des GSt. 826 in EZ 4/5, GSt 57101 Aberg, der Gesellschaft als Grundeigentümerin der GSt. 819/4 und 1579/2 je in EZ 321, GSt 57101 Aberg, das Recht ein, den von GSt. 1494/2 (Öffentliches Gut) nach Westen bis zum GSt. 1492/1 (Öffentliches Gut) über GSt. 826 führenden Weg zu begehen und zu befahren und die Gesellschaft nimmt diese Rechteinräumung an. Die von dieser Rechteinräumung betroffene Wegfläche des GSt. 826 ist in dem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan des DI Alois Zehnlhner, GZ 51139/058 vom 09.02.2006 eingezeichnet, mit Weg bezeichnet und grau gefärbt. III. Pflichten der Gesellschaft Die Gesellschaft verpflichtet sich jene Kosten und Arbeiten zu übernehmen, die zur Erhaltung des Zufahrtsweges vom Christengut bis zum Ebergut des Grundeigentümers aufzuwenden sind, um die Wegverbindung in dem Zustand zu erhalten, in dem sie sich nach ihrer Sanierung im Jahr 2005 befindet. Dieser Wegbereich ist ein Teilstück der Forststraße Rabern, das gemäß den Vereinbarungen innerhalb der forstrechtlichen Bräunungsgeossenschaft Rabern (Akt 4a-3016/5-82 der BH Zell am See) vom Grundeigentümer zu erhalten	ist. Wenn Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten notwendig sind, hat der Grundeigentümer die Gesellschaft zu verständigen und zur Erbringung der notwendigen Arbeiten auszuordern. Sollte die Gesellschaft die Arbeiten nicht selbst durchführen wollen oder einen Dritten mit der Durchführung auf ihre Kosten beauftragen, hat der Grundeigentümer Anspruch auf Ersatz der für die Sanierung aufgewendeten Auslagen durch die Gesellschaft. Sollte eine über den derzeitigen Zustand des Weges hinausgehende Verbesserung gewünscht werden, ist hinsichtlich der Kosten dieser Verbesserung das Einvernehmen zwischen der Gesellschaft, der der Zustand des Weges zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen ausreicht, und dem Grundeigentümer herzustellen. Während der Zeit des Winterbetriebes der Gesellschaft verpflichtet sich diese, außerhalb ihrer Umlaufzeiten den vorangeführten Weg vom Christengut bis zum Gasthof Ebergut des Grundeigentümers (bis hin zum Lieferanteneingang) im Rahmen ihres Pistenpräparationsdienstes mit Pistengeräten zu räumen. Im Zusammenhang mit der Kostentragung für die Erhaltung des Zufahrtsweges vom Christengut zum Ebergut des Grundeigentümers und der Räumung dieses Weges während der Winterbetriebszeiten der Gesellschaft, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass durch die Übernahme der Erhaltungskosten und die Schneeräumung strafrechtliche Haftungen und zivilrechtliche Haftungen zwischen den Vertragsparteien und gegenüber Dritten, beim Grundeigentümer der den Weg ständig befährt und somit auch kontrollieren kann, verbleiben, zwischen den Vertragsparteien und gegenüber Dritten ist somit der Grundeigentümer [REDACTED] Verwalter im Sinne des § 1319a ABGB sowie § 98 SVO und hat die Gesellschaft bei Inanspruchnahme aus welchem Titel immer vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Gesellschaft ist allerdings im Gegenzug verpflichtet, Reparatur- und Sicherungsmaßnahmen, die vom Grundeigentümer gefordert werden, durchzuführen oder durch Dritte durchführen zu lassen. Zur Einhaltung von Gefahr in Verzug ist der Grundeigentümer zu Sicherungsmaßnahmen sowie zur Sperrung der Straße verpflichtet.
--	---



F. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Auf der folgenden Seite werden die Ergebnisse aus dem Verkehrswertgutachten der Sachverständigen Herrn KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV und Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch zusammengeführt.

Herr Dipl.Ing.HR Georg Juritsch hat in seinem Verkehrswertgutachten, welches unter dem Punkt „H. Beilagen“ vollumfänglich eingesehen werden kann, die nachstehend abgebildeten Werte ausgewiesen¹⁴. Diese werden zum Ergebnis des Verkehrswertgutachtens des Herrn SV KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV addiert und unter dem Punkt „H. Ergebnis“ als gemeinsamer Verkehrswert der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg ausgewiesen. Nachstehend wird zuerst als Bildausschnitt das Ergebnis von Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch im Anschluss das Ergebnis von Herrn SV KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV und daraus ein gemeinsamer Verkehrswert (als Summe) abgebildet.

EZ 415 – GRUNDSTÜCK 826 – TEILFLÄCHE MIT GRÜNLANDWIDMUNG

Berechnung		
Grünlandpreis/Bodenrichtpreis	Wertrelation 1 : x	höherwertiges Grünland
16,70 €/m ²	4	66,80 €/m ²
Baulandpreis		
325,00 €/m ²	20%	65,00 €/m ²
Durchschnitt, gerundet		66,00 €/m ²
bewertungsgegenständliche Fläche		5943 m ²
Bodenwert		€ 392 238,00

Der Betrag von € 392.238 ist als weiterer Bodenwert dem Gesamtgutachten hinzuzurechnen.

Der Verkehrswert der Teilflächen der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg, welche einerseits als „Grünland Schipiste“ und andererseits „Grünland Ländliche Gebiete“ gewidmet sind, im aus dem SAGIS grob errechneten Flächenausmaß von 3.056 m² und 2.887 m² (insgesamt sohin 5.943 m²) beträgt unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum Stichtag 08.01.2026 gerundet

gerundet € 392.238, -
(in Worten: Eurodreihundertzweiundneunzigtausendzweihundertachtunddreißig)

EZ 415 – GRUNDSTÜCK 826 – TEILFLÄCHE MIT BAULANDWIDMUNG SAMT BAULICHKEITEN

Der Verkehrswert der Teilfläche der Liegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg, welche als „Bauland Sonderflächen, Gastronomie und Beherbergung Eberlalm“ gewidmet ist im Ausmaß von rund 2.902 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten der ehemaligen Jugendherberge „Eberlalm“ in 5761 Maria Alm, Aberg 20 beträgt unter Berücksichtigung der angeführten besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum Stichtag 08.01.2026 gerundet

gerundet € 2.120.000, -
(in Worten: Eurozweimillioneneinhundertzwanzigtausend)

¹⁴ Die Auszüge wurden dem Verkehrswertgutachten von Herrn SV Dipl.Ing.HR Georg Juritsch auf Seite 14 entnommen

Gesamtwert der Liegenschaft EZ 415 GB 57101 Aberg

Nachfolgend werden die ermittelten Ergebnisse noch einmal tabellarisch aufgezählt:

Gesamtwert der Liegenschaft EZ 415 GB 57101 Aberg		
<u>Grundstück/Teilfläche</u>	<u>Größe lt. eigenen Messungen</u>	<u>Verkehrswert</u>
Grundstück 826 - Teilfläche mit Baulandwidmung		
Wert SV Hubner	2.902 m²	2.120.000,00 €
Grundstück 826 - Teilfläche mit Grünlandwidmung		
Wert SV Juritsch	5.943 m²	392.238,00 €
Gesamtwert		2.512.238,00 €
Gesamtwert gerundet	8.845 m²	2.510.000,00 €

G. ERGEBNIS (GESAMTWERT)

Der **Verkehrswert** der **Gesamtliegenschaft EZ 415 Grundbuch 57101 Aberg** in **5761 Maria Alm, Aberg 20** beträgt – unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung – zum **Stichtag 08.01.2026**

gerundet.....€ 2.510.000.-
(In Worten: EUROzweiMillionenfünfhundertzehntausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Salzburg, am 19. Juni 2026

H. BEILAGEN

1. Liegenschaftsbewertung des SV Herrn Dipl.Ing.HR Georg Juritsch

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG	 Dipl.-Ing. Georg Juritsch Allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Landwirtschaftliche Liegenschaftsbewertung und Bodenschutz Lummergeut 5091 Unken Niederland 11 Tel.: 0664/8284117 E-Mail: georg.juritsch@salzburg.co.at
	<u>Auftraggeber</u> Bezirksgericht Zell am See mit Beschluss vom 29.4.2026 in Verbindung mit KommR Dr. Mag. (FH) Hubner Hözl & Hubner Immobilien GmbH Innsbrucker Bundesstraße 85, 5020 Salzburg
	<u>Gegenstand</u> 75 E 26/25d Bewertung von Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101), vulgo „Eberlalm“ im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
	<u>Ergebnis</u> € 392.238,-- weiterer Bodenwert (Grünland) als Grundlage für die Gesamtbewertung der Liegenschaft
	 Unken, am 21.05.2026

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

I: ALLGEMEINES

1. Auftrag/Auftraggeber

Herr KommR Dr. Mag. (FH) Hubner ist im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Verpflichtete Partei: [REDACTED]) als Sachverständiger bestellt. In Absprache mit dem beauftragenden Gericht (Dr. Neuhauser, BG Zell am See) ist für die als Grünland gewidmeten Flächen der gegenständlichen Liegenschaft ein weiterer Sachverständiger beizuziehen.

Mit E-Mail vom 24.4.2026 ersucht KommR Dr. Mag. (FH) Hubner den zeichnenden Sachverständigen um Bewertung der nicht als Bauland gewidmeten Flächen der EZ 415, KG Aberg (57101), als Teil des Gesamtgutachtens.

Mit Beschluss vom 29.4.2026, Zl. 75 E 26/25d – 18, bestellte das Bezirksgericht als weiteren Sachverständigen den zeichnenden DI Georg Juritsch, Niederland 11, 5091 Unken mit folgender Aufgabe:

Der Sachverständige wird ersucht, den Verkehrswert der bereits mit dem Sachverständigen HUBNER abgesprochenen und dabei so bezeichneten Flächen „Grünland Schipiste“ und „Grünland Ländliche Gebiete“ im aus dem SAGIS grob errechneten Flächenausmaß von 3.056 m² und 2.887 m² zu ermitteln und dieses Subgutachten dem Sachverständigen HUBNER zur Einarbeitung in dessen Gutachten zu übermitteln. Der Sachverständige HUBNER hat im Ergebnis ein Gutachten über den Verkehrswert der gesamten Liegenschaft zu erstellen.

2. Gegenstand

Bewertung von jenen Flächen der EZ 415, KG Aberg (57101), die nicht als Bauland gewidmet sind und als Grünland im FWP ausgewiesen sind.

3. Verwendete Unterlagen

- ✓ Grundbuchsauszug und Grundbuchsunterlagen;
- ✓ Flächenwidmungsplan und Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Maria Alm;
- ✓ Informationen aus dem SAGIS ;
- ✓ Fotoaufnahmen der Liegenschaft;
- ✓ Grundstückspreissammlung;
- ✓ Informationen von KommR Dr. Mag. (FH);
- ✓ einschlägige Fachliteratur zu Bewertungsfragen.

4. Lokalaugenschein

Die Liegenschaft wurde am 25.4.2026 durch den Sachverständigen besichtigt.

5. Wertermittlungstichtag

8.1.2026 auf Basis des Lokalaugenscheins vom 25.4.2026

Dipl.-Ing. Georg Juritsch	Datum: 21.5.2026
allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger	Seite 1 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

6. Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich Bodens sowie des Zubehörs wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Bodens, des Baugrundes und sonstige bauphysikalische, baustatische, bautechnische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die für eine Bewertung von Grünlandflächen im Zusammenhang mit der Gesamtbewertung der Liegenschaft als ausreichend erachtet wurden.

II. BEFUND

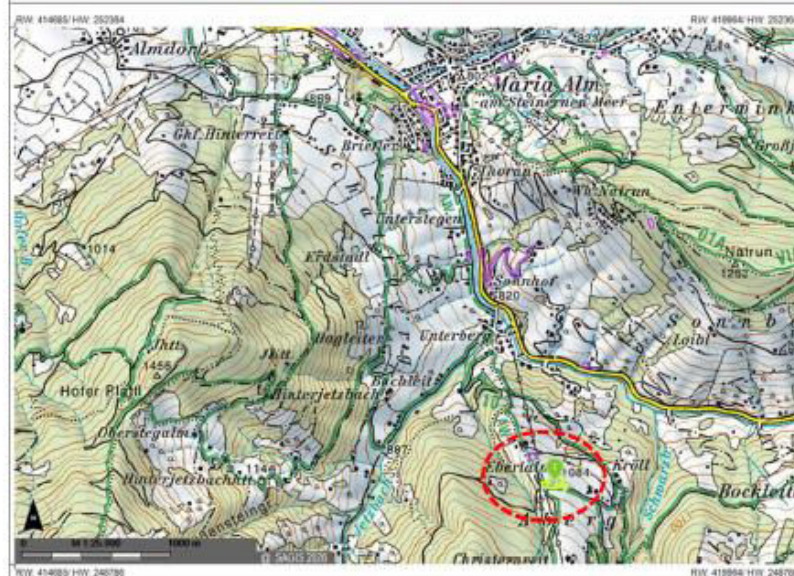
Hinsichtlich der allgemeinen und grundlegenden Befundaufnahme wird auf das Gutachten/den Gutachtensteil von KommR Dr. Mag. (FH) Hubner verwiesen.

Im Folgenden wird ausschließlich auf die bewertungsrelevanten Umstände der Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101) Bezug genommen.

1. Lage

Die bewertungsgegenständlichen Flächen liegen im Gemeindegebiet von Maria Alm, Bezirk Zell am See am Abhang des Aberges, im ländlich bzw landwirtschaftlich geprägten Raum bzw innerhalb des Schutgebietes Aberg.

EZ 415, KG Aberg; Eberlalm, Lage



Lage „Eberlalm“ auf ÖK 1:50.000 (Quelle: SAGISonline)

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)



Lage „Eberlalm“ (Quelle: Google Earth)

2. Informationen aus dem Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 415

Letzte IZ 6095/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
826	G	GST-Fläche	*	8845
		Bauf.(10)	710	
		Landw(10)	1537	
		Sonst(10)	1099	
		Sonst(50)	5499	Aberg 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

Dipl.-Ing. Georg Juritsch
allgemein beeideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 3 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

Flächennutzung lt Kataster:

Benutzungsart	Fläche in m ²
Baufläche (Gebäude)	710
landwirtschaftlich genutzte Grundfläche (Acker, Wiese oder Weidefläche)	1.537
sonstige (Betriebsfläche)	5.499
sonstige (Straßenverkehrsanlage)	1.099
Gesamtsumme	8.845

Gemäß Auswertung von KommR Dr. Mag. (FH) Hubner kann die Liegenschaft auf Basis der Widmung in folgende Flächen unterteilt werden.

Flächenwidmungen	
Widmung	Flächenausmaß lt. SAGIS
GLSC- Grünland Schipisten	3056 m ²
GLLG - Grünland Ländliche Gebiete	2887 m ²
BASF - Bauland Sonderflächen "Gastronomie und Beherbergung Eberlalm"	2902 m ²
Summe	8.845,00 m²

Die baulandgewidmeten Flächen im Ausmaß von rund 2.902 m² samt Baulichkeiten werden von KommR Dr. Mag. (FH) Hubner bewertet. Die Grünlandflächen im Ausmaß 5.943 m² sind Gegenstand dieses Bewertungsteiles.

Eigentümer:

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
[REDACTED]
ADR: Aberg 20, Maria Alm 5761
c 2521/2006 Urkunde 2005-09-22, Urkunde 2006-04-26 Eigentumsrecht
d 3342/2007 Anschrift
e 1284/2012 Namensänderung
***** C *****

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

Bewertungsrelevante Lasten:

***** C *****

- 10 a 1117/1994
DIENSTBARKEIT der Errichtung, des Betriebes u Erhaltung d Anlagen u der Strom- u Fernmeldeanlagen der Abergbahn auf Gst 826 gem Dienstbarkeitsvertrag 1993-09-01 für Aberg-Hinterthal-Bergbahnen Aktiengesellschaft
- b 2633/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 21
- 11 a 2633/1996
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 826 für EZ 18 21
- 12 a 1527/2008
DIENSTBARKEIT des Rechts auf Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung und der Erneuerung von Schiabfahrten auf Gst 826 gem Pkt II.3.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2
- 13 a 1527/2008
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 826 gem Pkt II.4.) Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2006-09-13 für Gst 819/4 1579/2

Die bewertungsrelevanten Lasten betreffen ausschließlich Dienstbarkeiten für die Errichtung, die Erhaltung und den Betrieb der Schianlagen Aberg, welche zT bereits vom Vorbesitzer und dessen größere Liegenschaft vereinbart wurden.

Der überwiegende Teil der Grünlandflächen ist somit mit dem Betrieb und Erhaltung der Schipiste/Schianlage belastet und entsprechend für allfällige anderweitige Nutzungen nur beschränkt nutzbar.

Soweit aus den vorliegenden Urkunden und Auskünften der Bergbahnen bekannt, wurden als Gegenleistung für die Duldung der Lasten zum einen 500 m² aus der GP 819/3 der EZ 415 zugeschrieben. Im entsprechenden Vertrag wurde der Wert der Gegenleistung mit € 25 pro m² (in Summe € 12.500) bewertet

- 2 a 1527/2008 Urkunde 2006-09-13, Urkunde 2008-04-23 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 819/3 (Teil 1) aus EZ 21, Einbeziehung in Gst 826

Zum anderen gebührt aus oa Dienstbarkeitsverträgen eine jährliche Entschädigung pro Liftstützenmast in der Höhe von ATS 2000 (Stichtag 1984/1985 und VPI gesichert), womit sich aktuell ein Betrag von rund € 395,60 ergeben würde (ein Mast auf GP 826).

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 1976	Veränderungsrate	Wert in EUR	Wert in ATS
Dezember 1984	149,8	-	145,35	2 000,00
März 2026*	407,8	172,2	395,63	5 444,00

Nach vorliegendem Informationsstand erfolgt dzt keine Auszahlung der Liftgesellschaft an den Eigentümer der EZ 415.

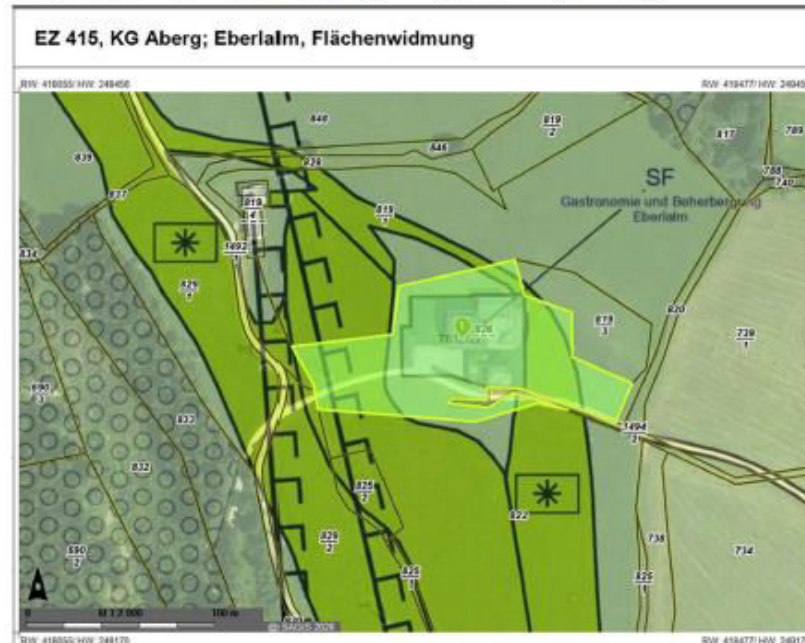
Dipl.-Ing. Georg Juritsch
allgemein beeideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 5 von 14

Liegenschaftsbewertung	Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

3. Flächenwidmungsplan:

Die Liegenschaft weist im Zentrum eine Baulandwidmung (Sonderfläche Gastronomie und Beherbergung) auf. Umgeben ist diese Baulandfläche von Grünland, wobei hier der überwiegende Teil in der Teilwidmungskategorie „Schipiste“ liegt.



Flächenwidmung EZ 415, Lage „Eberlalm“ (Quelle: SAGISonline)

4. Beschreibung der Grünlandflächen:

Die als Grünland gewidmeten Flächen liegen um die Baulandflächen, wobei eine eigenständige Nutzung aufgrund der Größe sowie der Abstände zu der bebauten bzw. als Bauland ausgewiesenen Fläche nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Die EZ 415 liegt als Enklave innerhalb eines Fremdeigentums. Dieser Eigentümer nutzt seine Flächen als zwei- bzw. mehrmündige Wiesen, wobei auch die landw. nutzbaren Flächen der EZ 415 mitbewirtschaftet werden. Eine Trennung der Nutzungsflächen/Eigentumsflächen ist in der Natur nicht ersichtlich.

In der Bodenfunktionsbewertung ist die gegenständliche EZ nicht erfasst, allerdings lässt sich aus dem umgebenden Flächen ableiten, dass die Produktionsfunktion im überwiegenden Bereich in die Stufe 4 (hoch - Kategorie 60 bis 80 % der besten Böden der Region) fällt. Lediglich oberhalb der Zufahrt liegt die Stufe 3 (Mittel - Kategorie 40 bis 60 % der besten Böden der Region) vor.

Lt österreichischer Bodenkartierung (eBod) ist im gegenständlichen Bereich eine pseudovergleyte, kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus Moränengeschiebe (vorwiegend Grauwackenschiefer) anzutreffen.

Dipl.-Ing. Georg Juritsch allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger	Datum: 21.5.2026 Seite 6 von 14
---	------------------------------------

Liegenschaftsbewertung	Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

Die Bewirtschaftungsverhältnisse sind überwiegend gut, wenngleich in Teilbereichen eine stärkere Hangneigung vorliegt und durch die gegebene Bebauung und die bestehende Wegtrasse eine Kleinstrukturiertheit vorliegt.

Aus Sicht des Sachverständigen ist allerdings festzuhalten, dass eine eigenständige landw. Nutzung nicht möglich ist, sondern jedenfalls eine Mitnutzung mit den angrenzenden Flächen zu erfolgen hat. Andernfalls ist lediglich eine Pflegenutzung des die Baulandfläche umgebenden Grünlandes möglich.

Die Nutzung als Schipiste lässt darüber hinaus keine andere Nutzungen, zB durch Bepflanzung oder höheren Bewuchs (zB Obstbäume), zu.

EZ 415, KG Aberg; Eberlalm, Bodenfunktionsbewertung

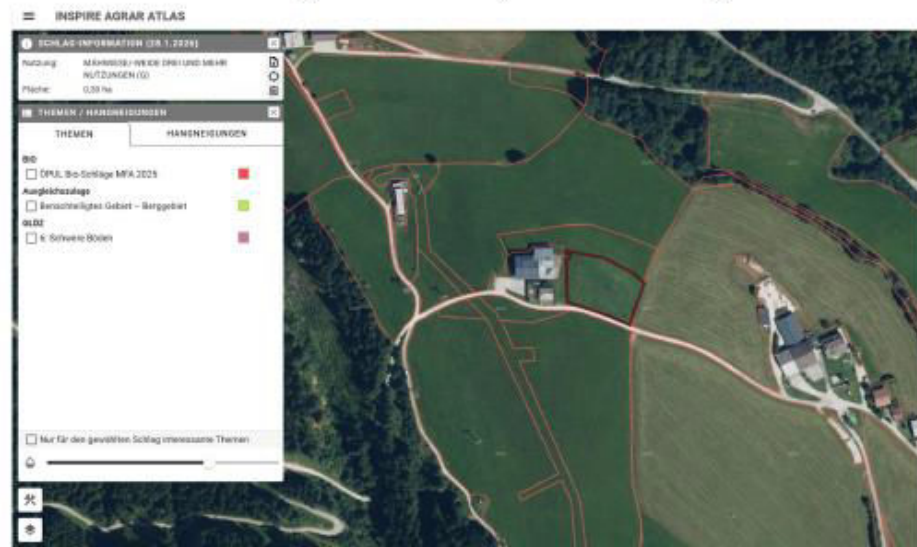


- ☒ **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
[Grad der Funktionserfüllung]
- 0 - ohne Zuordnung
 - 1 - sehr gering
 - 2 - gering
 - 3 - mittel
 - 4 - hoch
 - 5a - sehr bedeutend
 - 5b - sehr bedeutend (10% beste Böden)

Bodenfunktionsbewertung Bereich „Eberlalm“ (Quelle: SAGISonline)

Liegenschaftsbewertung
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See 75 E 26/25d Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101) Verkehrswert

Die Informationen aus dem Inspire Agraratlas belegen eine Mitnutzung der Grünlandflächen der EZ 415 mit den angrenzenden Grundparzellen bzw Schlägen.



Bodennutzung Bereich „Eberlalm“ (Quelle: Inspire Agrar Atlas)

Fotodokumentation

EZ 415, KG Aberg; Eberlalm



Dipl.-Ing. Georg Junitzsch
allgemein beeideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 8 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)



Bild 1



Bild 2

Dipl.-Ing. Georg Junitsch allgemein beeideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
--

Datum: 21.5.2026 Seite 9 von 14

Liegenschaftsbewertung	75 E 26/25d	Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)	



Bild 3



Bild 4

5. Sonstige Verhältnisse

Es liegen keine Informationen zu relevanten Naturgefahren, zu Altlasten oder Altablagerungen, zu Schutzgebieten (Naturschutz) oder wasserrechtlichen Beschränkungen (Schutz- und Schongebiete) vor.

Dipl.-Ing. Georg Junitsch
allgemein beeideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 10 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

III: BEWERTUNG

1. Allgemeines:

Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, berücksichtigt die regulativen Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrs (Bodenrichtpreisverordnung zum GVG 2023) sowie die spezifischen Verhältnisse der gegenständlichen Liegenschaft.

Ein (reines) Vergleichswertverfahren scheitert aufgrund des Umstandes, dass vergleichbare Grünlandflächen (Widmung Schipiste, keine Zugehörigkeit zu einem landw. Betrieb, Umgebungsflächen einer Baulandwidmung, Kleinstrukturiertheit, udgl) idR auf dem Markt nicht gehandelt werden.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsparteien beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass eine eigenständige Verwertung der Grünlandflächen weder angestrebt noch sinnvoll wäre. Die das Bauland umgebenden Grünlandflächen stellen einen potenziellen Puffer zu benachbarten Nutzungen dar und lassen zumindest die theoretische Erweiterung der Baulandfläche für den Eigentümer offen. Weiters können die Grünlandflächen zeitweise auch im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb als Garten- und Erholungsfläche sowie als Abstell- bzw Lagerflächen genutzt werden. Diese Nutzungen sind allerdings durch die grundbücherlich gesicherten Rechte für die Schianlage beschränkt.

2. Grundverkehrsrichtwerte:

Das Grundverkehrsgesetz 2023 (GVG) sieht eine Begrenzung der zulässigen Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vor. Für landw. Grundstücke wird dazu, abgeleitet aus den Baulandpreisen und der Bonität der Flächen gemäß Bodenfunktionsbewertung, ein entsprechender Richtwert auf Verordnungswege festgelegt. Die entsprechende Verordnung für den Gültigkeitszeitraum 2024 bis 2026 liefert folgende Werte für die Gemeinde Maria Alm.

Dipl.-Ing. Georg Juritsch	Datum: 21.5.2026
allgemein beeideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger	Seite 11 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

Anlage 1

Bodenrichtpreise, Baulandpreise, Lagefaktoren

Gemeinde	durchschnittlicher Baulandpreis (€/m ²)	Lage- faktor (Lf)	Bodenrichtpreis je Gemeinde und Bonitätsklasse BK in €/m ² (in Klammer sind die sich aus der Anlage 2 ergebenden Ertragswerte in €/m ² der jeweiligen Bonitätsklasse BK ange- geben)				
			BK 1 (2,98)	BK 2 (5,95)	BK 3 (8,95)	BK 4 (12,17)	BK 5 (14,24)
Maria Alm am Steinernen Meer	500,83	1,5	4,47	8,93	13,42	18,25	21,36

Quelle: Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 29. Dezember 2023, mit der Bodenrichtpreise für landwirtschaftliche Grundstücke für die Jahre 2024 bis 2026 festgelegt werden (Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 – S.GVVö-BrP 2024 – 2026)
StF: [LGBI Nr 113/2023](#)

Entsprechend der angeschätzten Einstufung gemäß Bodenfunktionsbewertung liegen die bewertungsgegenständlichen Flächen überwiegend in der Bonitätsklasse 4 (BK 4 = € 18,25 pro m²) bzw Bonitätsklasse 3 (BK 3 = € 13,42 pro m²).

Eine Bewertung auf Basis des Grundverkehrsrechtes erachtet der Sachverständige als ungeeignet, da eine eigenständige Verwertung der Grünlandflächen nicht möglich ist (Kleinstrukturiertheit, Enklavenbildung udgl – Versagungstatbestände des GVG) und der einzige potent. Käufer einen Kauf als Flurbereinigungsmaßnahme außerhalb der Beschränkungen des Grundverkehrsrechtes anstreben könnte.

3. Zubehörfäche bzw baulandnahe Fläche

In der landw. Bewertung werden Hoffflächen bzw hofnahe Flächen idR als höherwertiges Grünland eingestuft. Praxisnahe Bewertungsansätze gehen je nach spezifischen Lagemerkmalen von Zuschlägen zu den rein landw. Werten aus, oder sie orientieren sich an einem %-Satz des (angrenzenden) Baulandpreises.

Bewertung der Baulandfläche

KommR Dr. Mag. (FH) Hubner ermittelt in seinem Gutachtenstil folgende Bodenwerte für die als Bauland gewidmeten Flächen.

Bauland

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	Gst. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
57211	527	6914/2024	365/2	1531 m ²	280,86 €/m ²	09.10.2024	BL-GG	20%	337,03 €/m ²
57020	388	7644/2024	220/5	4970 m ²	219,32 €/m ²	22.11.2024	BL-GG	35%	296,08 €/m ²
57005	330	2222/2022	50/38; 5/2	4190 m ²	309,00 €/m ²	22.02.2022	BL-BE	15%	345,00 €/m ²
Mittelwert									326,04 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									325,00 €/m ²

Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Teilfläche Widmung "Bauland" im Ausmaß von rund	2902 m ²	325,00 €/m ²	943.150,00 €
Bodenwert			943.150,00 €
Bodenwert gerundet			945.000,00 €

Dipl.-Ing. Georg Juritsch
allgemein beedeter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 12 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

4. Bewertung der Grünlandflächen als Zubehörfläche bzw baulandnahe Fläche

Wertrelationen

Gemäß einer Publikation Hubert Hattinger / Gerald Schlager (Bewertung von höherwertigem Grünland in immo aktuell 1/2025) benennt die Fachliteratur für höherwertiges Grünland Wertrelationen bis zum Siebenfachen des reinen Grünlandpreises.

Autoren	Wertfaktoren für höherwertiges Grünland
Mayr (2003) ¹²	2,0 bis 5,0 des Grünlandpreises
Haimböck (2003) ¹³	ländliche Gebiete bis 2,0, Großgemeinden bis 5,0
Hattinger (2004) ¹⁴	1,6 bis 4,3 des Grünlandpreises
Köhne (2007) ¹⁵	zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland
Handbuch Grundeinlöse (2009) ¹⁶	Wertansatz ab 20 % des Baulandpreises
Ache/Diers (2016) ¹⁷	Faktor 3,0 (in der Spanne 1,0 bis 7,0)
Fischer/Biederbeck (2020) ¹⁸	zwischen reinem Grünland und Bauerwartungsland
Gerady/Möckel/Troff/Bischoff (2020) ¹⁹	> 1,0 bis 7,0 mit lagebezogener, konjunktureller Anpassung
Kleiber (2023) ²⁰	Faktor 2,0 bis 4,0
BRD-Gutachterausschüsse (2024)	Faktor 2,0 bis 7,0

¹² Mayr, Wertermittlung von „höherwertigem“ Grünland (aus oberösterreichischer Sicht), Der Sachverständige 2003, 184.

¹³ Siehe https://boku.ac.at/fileadmin/data/H03000/H73000/H73300/pub/LBWL/2003_taxation.pdf (Zugriff am 20. 1. 2025).

¹⁴ Hattinger, Bodenwert in Abhängigkeit von der Entwicklungsstufe des Baulandes bei der Immobilienbewertung in Österreich.

¹⁵ Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴ (2007).

¹⁶ Schig, Handbuch zur Grundeinlöse - Bewertungs- und Entschädigungsansätze (2009).

¹⁷ Ache/Diers, Preisverhalten von Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen, ZTV 2016, 383 ff.

¹⁸ Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum.

¹⁹ Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung - Die Enzyklopädie der Wertermittlung (2020).

²⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken¹⁰ (2023).

Quelle: immo aktuell 1/2025, Seite 24

Einschätzung des Sachverständigen

Die bewertungsgegenständlichen Grünlandflächen liegen rund um die Baulandfläche und stellen sowohl potenzielle Erweiterungen der Sonderwidmungsfläche, aber insbesondere einen Pufferstreifen zu den benachbarten Grünlandflächen dar. Die Flächen können darüber hinaus unmittelbar bestimmten (nicht baulichen) Nutzungen der Liegenschaft (Gastgewerbe) dienen (zB Parkplatz-, Abstell- und Rangierflächen, Freizeit und Erholungsflächen, Sportflächen udgl), sofern sie nicht durch die Dienstbarkeit der Schianlage beschränkt sind.

Diese Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Sonderfläche Gastgewerbe und den darauf vorhanden Gebäuden unterscheiden die Grünlandflächen von „klassischen“ landw. Flächen. Eine eigenständige Verwertung der Flächen wäre darüber hinaus nur sehr beschränkt möglich und auch nur auf einen unmittelbaren Nachbarn beschränkt.

Der Sachverständige sieht daher im Falle einer gesamten Veräußerung der Liegenschaft für die Grünlandflächen eine Zubehörfläche bzw baulandnahe Fläche als gegeben an, die eine entsprechende Bewertung als höherwertiges Grünland zulassen.

Dipl.-Ing. Georg Juritsch
allgemein beideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 13 von 14

Liegenschaftsbewertung		Verkehrswert
Auftraggeber: Bezirksgericht Zell am See	75 E 26/25d	Grünlandflächen der EZ 415, KG Aberg (57101)

Entsprechend der Lage, der Nutzungsmöglichkeiten sowie der besonderen Bedeutung der Grünlandflächen für die Baulandsonderfläche sowie unter Berücksichtigung der grundbücherlichen Belastungen, wird bei gemeinsamer Verwertung ein Wertfaktor von ca 20 % des Baulandpreises bzw dem vierfachen des mittleren Grünlandpreises als Wertmaßstab angesetzt.

Der mittlere Grünlandpreis beträgt abgeleitet aus den Bodenrichtwerten und dem angeschätzten zugehörigen Flächenanteil rund € 16,70 pro m². Das Bauland wurde von KommR Dr. Mag. (FH) Hubner mit € 325,- pro m² geschätzt.

Berechnung

Grünlandpreis/Bodenrichtpreis	Wertrelation 1 : x	höherwertiges Grünland
16,70 €/m ²	4	66,80 €/m ²
Baulandpreis		
325,00 €/m ²	20%	65,00 €/m ²
Durchschnitt, gerundet		66,00 €/m ²
bewertungsgegenständliche Fläche		5943 m ²
Bodenwert		€ 392.238,00

Der Betrag von € 392.238 ist als weiterer Bodenwert dem Gesamtgutachten hinzuzurechnen.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Wertermittlung außerhalb der grundverkehrsbehördlichen Restriktionen erfolgt und eine freie Veräußerung im Zusammenhang mit der Gesamtliegenschaft voraussetzt.

Eine Marktanpassung zur Ermittlung des konkreten Verkehrswertes/Schätzwertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (EZ 416, KG Aberg, vulgo „Eberlalm“) ist im Gesamtgutachten zu berücksichtigen.

Der Sachverständige:



Unken, am 21.5.2026



Dipl.-Ing. Georg Juritsch
allgemein beideter u gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum: 21.5.2026
Seite 14 von 14

I. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENSKONFLIKT

1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.
2. Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
3. Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.